

Sygn. akt III Ca 725/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 lutego 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Jacek Małodobry (sprawozdawca)

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Protokolant: staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014r.

na rozprawie

sprawy z wniosku J. S. , S. S.

przy uczestnictwie : E. B., K. C., W. G., H. J., B. K., S. K., D. O., M. O., E. P., S. P., B. W. (1), D. W., J. W. (1), K. W., A. W., J. W. (2), M. W.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawców i uczestniczki W. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Limanowej

z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt I Ns 388/11

***postanawia :***

1. ***oddalić obie apelacje,***

2. ***orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.***

Sygn. akt III Ca 725/13

## UZASADNIENIE

***postanowienia z dnia 27 lutego 2014 r.***

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Limanowej ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki ewidencyjnej nr (...)położonej w M., gmina L.- powstałej z podziału działki (...)objętej KW Nr (...)dokonanym według operatu (...)przebiegającą szlakiem oznaczonym na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę mgr inż. J. R.z dnia 8 listopada 2011 r. - zam. nr (...)i zawartym między punktami:

- 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-6, 1-7, 1-9, 1-1 na działce nr (...) objętej księgą wieczystą KW Nr (...),

- 1-7, 1-8, 1-9, 1-7 na działce nr (...) objętej księgą wieczystą KW Nr (...),
- 1-4, 1-5, 1-6, 1-4 na działce nr (...) objętej księgą wieczystą KW Nr (...) ( księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Limanowej V Wydział Ksiąg Wieczystych)

Jednocześnie Sąd zasądził od wnioskodawców J. S.i S. S.solidarnie na rzecz: H. J.kwotę 157,57 zł, D. W.i K. W. solidarnie kwotę 157,57 zł, M. W., J. W. (2), A. W., S. P., D. O., K. C.i W. G.solidarnie kwotę 2.700,60 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawcy J. S. oraz S. S. są właścicielami na prawach wspólności małżeńskiej ustawowej działki ew. nr (...).

Właścicielem działek ewidencyjnych (...) objętych KW (...) jest H. J..

Właścicielami działek ewidencyjnych (...) objętych KW (...) są B. K. i S. K..

Właścicielami działki ewidencyjnej (...)objętej KW (...)są D. W.i K. W..

Właścicielami działki ewidencyjnej (...)objętej KW (...)są M. O., E. P., J. W. (1)i B. W. (1).

Właścicielami działki ewidencyjnej (...) objętej KW (...) ujawnionymi w księdze wieczystej są małżonkowie uczestniczka M. W. i J. W. (3), który nie żyje; spadkobiercami J. W. (3) są: żona M. W. oraz dzieci J. W. (2), A. W., S. P., D. O., K. C. i W. G..

Działka wnioskodawców nr (...) stanowi działkę siedliskową, zabudowaną w głębi domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Nie ma ona prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej. Faktycznie skomunikowana jest z drogą publiczną stanowiącą dz. ew. nr (...) drogą gruntową biegnącą po działkach nr (...).

Oceniając wskazane w trakcie postępowania warianty drogi koniecznej Sąd Rejonowy ustalił, że wariant wnioskodawców (po działkach (...)) stanowi najkrótszy dojazd do siedliska na działce (...). Biegnie w linii prostej, bez spadków, po urządzonej już w terenie drodze gruntowej. Faktycznie oddziela jednak fizycznie działkę siedliskową H. J. ( (...)) od części rolnej ( (...)) oraz przebiega w niedalekiej odległości od zabudowań.

Działki (...) położone po obu stronach tej drogi gruntowej są zabudowane. Na działce (...) znajduje się budynek piętrowy, murowany, bez ogrodzenia, w stanie budowy. Ściany budynku umiejscowione są około 4 m od drogi. W odległości około 2,3 m od krawędzi drogi znajdują się schody betonowe prowadzące na ganek tego budynku. Na działce (...) stoi nowo wybudowany budynek mieszkalny piętrowy. Usytuowany jest on około 14 m od krawędzi przedmiotowej drogi. W odległości około 1,4 m znajduje się skrzynka elektryczna należąca do tej posesji.

Biegnąc dalej w kierunku posesji wnioskodawców w/w droga mija śliwę oraz orzech i dom mieszkalny na działce (...). Budynek ten (nr (...)) jest murowany, ustawiony frontem do drogi. Od tej strony w konstrukcji dachu wykonano zadaszenie oparte na dwóch kolumnach, pod którym znajdują się drzwi do budynku. Przed drzwiami biegnie chodnik wyłożony kostką brukową, który sięga do krawędzi drogi. Po drugiej stronie drogi wzdłuż spornego szlaku ciągnie się fosa o głębokości około 20 cm. Na wysokości zachodniego narożnika domu uczestniczki H. J., na działce (...), znajduje się słup elektroenergetyczny (ok. 3,2 m od krawędzi drogi) z odciągiem umiejscowionym około 0,5 m od istniejącego szlaku. Powyżej domu uczestniczki H. J.droga łączy się z działką wnioskodawców betonowym mostkiem.

„Wersja nr 1” zaproponowana przez uczestniczkę H. J. jest druga pod względem długości. Zasadniczą działkę (...) obciąża zaledwie w 2,28% biegnąc jej skrajem i absorbując użytki rolne użytkowane aktualnie jako łąka. Droga w tej wersji nie posiada widocznych spadków poprzecznych. Jedynie od drogi gminnej ( dz. ew. (...) )oraz przy granicy z działką wnioskodawców ma dwa nieznaczne uskoki. Dochodzi do działki wnioskodawców w bliskim sąsiedztwie urządzonej na ich posesji drogi wewnętrznej, gdzie nie ma przeszkód w urządzeniu nowego dojazdu bezpośrednio do budynków.

Drogi w „wersji nr 2” i „wersji nr 4” zaproponowane przez uczestniczkę w dużo większym zakresie obciążają działki, po których szlak miałby przebiegać (zajmują kilkanaście procent ich powierzchni), biegną niekorzystnie zawężając ich szerokość, przebieg drogi zakłócają przeszkody terenowe jak słup, drzewa czy ogrodzony ogródek warzywny. W wersji 4 urządzenie drogi dodatkowo wymagałoby zniwelowania terenu i przestawienia ogrodzenia.

Szlak proponowany w „wersji nr 3” absorbuje jedynie dwie działki. Zasadniczą działkę (...) obciąża w najniższym stopniu (1,07%). Na wlocie z drogi publicznej wymagałby jednak zniwelowania skarpy, dochodzi do działki wnioskodawców w niekorzystnym, najdalszym od zabudowań miejscu, dojazd na działce wnioskodawców odbywałby się po górę ze znaczną stromizną.

Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że wszystkie nieruchomości, zarówno działka pozbawiona dostępu do drogi publicznej, jak i nieruchomości, po których zaproponowano szlaki służebne, pochodzą z jednego gospodarstwa rolnego.

Sąd Rejonowy zauważył, że wytyczając drogę konieczną, należy brać pod uwagę nie tylko dotychczasowy charakter nieruchomości, które są pozbawione dostępu do drogi publicznej oraz nieruchomości z obciążeniem, których dostęp ten ma zostać zapewniony, ale trzeba również uwzględnić przyszłe ich przeznaczenie. Zaznaczył, że nie jest wykluczone określenie trasy służebności w oderwaniu od dotychczasowej praktyki, jeśli droga taka lepiej odpowiada przesłankom z art. 145 § 2 i 3 k.c.

Oceniając przesłanki wyznaczenia służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy uznał, że służebność ta do działki (...) winna przebiegać według wariantu oznaczonego, jako „wersja nr 1” w opinii biegłego geodety J. R. tj. zasadniczo po działce (...) i jedynie w znikomym zakresie po działkach (...). Jest to drugi pod względem długości szlak drożny. Zasadniczą działkę (...) o pow. 1,23 ha obciąża zaledwie w 2,28% biegnąc jej skrajem i absorbując użytki rolne użytkowane aktualnie, jako łąka. Po wznowieniu uprawy ornej szlak ten może być wykorzystywany przez właścicieli działki (...) jako pas manewrowy dla sprzętu rolniczego. W razie dokonania w przyszłości podziału działki (...) na działki budowlane szlak ten będzie mógł stanowić podstawę do zaprojektowania drogi wewnętrznej zapewniającej dostęp do poszczególnych działek budowlanych. Nie posiada on widocznych spadków poprzecznych. Jedynie od drogi gminnej (...) oraz przy granicy z działką wnioskodawców ma dwa nieznaczące uskoki. Dochodzi do działki wnioskodawców w bliskim sąsiedztwie urządzonej na ich posesji drogi wewnętrznej, gdzie nie ma przeszkód w urządzeniu nowego dojazdu bezpośrednio do budynków.

Sąd Rejonowy uznał, że odrzuceniu podlegał tym samym wariant wnioskodawców. Nie ulega wątpliwości, że gdyby oceniać ten wariant wyłącznie w kontekście działek ewidencyjnych (...), należałoby ocenić go jako najmniej uciążliwy dla działek, po których droga ma przebiegać, bowiem działki te od wielu lat użytkowane są jako droga dojazdowa. Droga służebna w tym wariantcie absorbuje co prawda w całości działki (...), ale mają one, w szczególności działka nr (...), kształt wydłużony i przy założeniu ich odrębności, samodzielnie nie ma praktycznie możliwości ich odmiennego i racjonalnego wykorzystywania. W konkretnej jednak sprawie w ocenie, czy proponowana przez wnioskodawców służebność nie jest nadmiernie uciążliwa dla nieruchomości obciążonej, uwzględnić należało cały kompleks działek, których właścicielką jest H. J., tj. zarówno działki (...), jak i działek sąsiednich (...) i (...). W rzeczywistości bowiem działka (...) oddziela fizycznie działkę siedliskową H. J. (...) od części rolnej (...). Stanowi przy tym istotne utrudnienie organizacyjne dla właścicieli posesji (...), ogranicza parkowanie pojazdów na tej posesji, uniemożliwia wykonanie estetycznego otoczenia wokół domu z wykorzystaniem końcowego odcinka spornego szlaku, utrudnia prace przed frontem budynku nr (...) oraz uniemożliwia ogrodzenie całego kompleksu działek uczestniczki H. J. wraz z końcowym odcinkiem działki (...). Pojawienie się samochodów i naturalne zwiększanie częstotliwości przejazdów w tak bliskim sąsiedztwie budynku mieszkalnego, tuż pod jego drzwiami wejściowymi, w ocenie Sądu Rejonowego spowoduje dalszą eskalację konfliktów. Podjęcie w przyszłości jakichkolwiek prac budowlanych na nieruchomości władnącej wymusi konieczność skierowania na drogę służebną ciężkich samochodów, co może niekorzystnie wpłynąć na istniejący w bliskim sąsiedztwie drogi stary budynek mieszkalny. Odsunięcie drogi od budynku nr (...) i poszerzenie jej z drugiej strony nie jest możliwe z uwagi na bliskie sąsiedztwo słupa elektroenergetycznego na działce (...).

Sąd Rejonowy podkreślił, że w opozycji do tego szlak przebiegający zasadniczo działką (...) dysponuje lepszą rezerwą pozwalającą na zwiększenie ruchu, nawet przy ustaleniu, że działka ta zostanie podzielona na działki budowlane a pas służebny wykorzystany zostanie jako droga wewnętrzna komunikująca wydzielone działki budowlane z drogą publiczną. Szlak w „wersji nr 1” nie tylko zapewni izolowanej nieruchomości lepszy dostęp do drogi publicznej, ale też, w najmniejszym stopniu wyłączy pod względem gospodarczym zajęta pod służebność nieruchomość. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że pod względem ekonomicznym jest on mniej uzasadniony dla wnioskodawców, skoro będzie wymagał od nich odpowiednich nakładów, a w wariantcie wnioskodawców żadnych nakładów na drogę w zasadzie nie ma potrzeby dokonywać. Zaznaczył jednak, że wybór przebiegu drogi koniecznej jest ograniczony przewidzianymi przepisami przesłankami i nie musi oznaczać przebiegu drogi najwygodniejszego dla właściciela nieruchomości władnącej.

W ocenie Sądu Rejonowego droga służebna w „wersji nr 1” uczestniczki H. J. w sposób zdecydowanie pełniejszy spełnia przesłanki drogi koniecznej, w szczególności zaś lepiej uwzględnia interes społeczno-gospodarczy. Przy demonstrowanych przez uczestniczkę H. J. planach inwestycyjnych związanych z odremontowaniem domu i ogrodzeniem posesji i używana droga może okazać się zbyt niedogodna. Likwidacja przejazdu przed domem nr (...) oznacza dla uczestniczki wymierne korzyści gospodarcze oraz gwarancję spokoju i komfortu życia dla siebie oraz dla ponad osiemdziesięcioletniej matki. Przez zamknięcie spornej drogi uzyska uczestniczka łatwiejszy dostęp z domu do części rolnej nieruchomości na działce (...), bezpieczne miejsca postoju samochodów i możliwość manewrowania, a także – w przyszłości – możliwość dalszej rozbudowy budynku mieszkalnego posadowionego na działce (...).

Z uwagi na wskazane przez biegłego w opinii niekorzystne uwarunkowania szlaków w wersji nr 2, 3 i 4 Sąd Rejonowy uznał, że nie byłoby uzasadnione w przedmiotowej sprawie ustanawianie służebności drogi koniecznej tymi szlakami.

Ustaień w zakresie wysokości należnego wynagrodzenia Sąd I instancji dokonał w oparciu o opinię sporządzoną przez biegłego rolnika.

Postanowienie to zaskarżyli apelacjami uczestniczka W. G. i wnioskodawcy J. S. i S. S..

W. G. zaskarżyła postanowienie Sądu Rejonowego w całości wnosząc o jego zmianę i ustanowienie służebności drogi koniecznej dla działki nr (...) w sposób nie powodujący obciążenia działki nr (...), ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Zarzuciła dokonanie błędnych ustaleń faktycznych mających wpływ na treść orzeczenia poprzez przyjęcie, że w sprawie nie została spełniona hipoteza objęta przepisem art. 145 § 2 k.c. oraz naruszenie przepisów prawa materialnego tj. przepisu art. 145 K.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie.

W apelacji wskazała, że działki (...) stanowiły w przeszłości jedną działkę, oznaczoną numerem (...), objętą wykazem hipotecznym (...), której właścicielem była W. H.- matka wnioskodawczyni. W roku 1961 W. H. dokonała podziału działki na działki (...)(odpowiadającą obecnej działce (...)) i działkę (...), którą podarowała synowi B. W. (2). Ponieważ na skutek podziału działek i darowizny działka (...) traciła dostęp do drogi koniecznej, dokumenty podziałowe przewidywały ustanowienie na rzecz działki (...) służebności przejazdu przechodu i przegonu. Zaznaczyła, że fakt ten potwierdza zalegający w aktach sprawy dokument w postaci planu sytuacyjnego z 1961 r., na którym zaznaczono orientacyjny przebieg służebności, która miała znajdować się w południowej części działki (...). Także z treści ksiąg wieczystych (...) oraz (...) wynika, że działki wpisane w tych księgach objęte były wcześniej jedną księgą wieczystą o numerze (...), w której wpisane były po odłączeniu ich z wykazu hipotecznego (...), a obecny stan prawny wynika z dalszych podziałów pomiędzy spadkobiercami B. W. (2). Pomimo, że dokumenty podziałowe przewidywały ustanowienie służebności, nie została ona jednak w sposób prawem przewidziany ustanowiona i wpisana do ksiąg wieczystych. Od tamtej pory była jednak faktycznie wykonywana na tym obszarze, co skutkowało tym, że wydzielono obszar, na którym była wykonywana, jako osobną działkę (...). W roku 1993 W. H. darowała działkę (...) wnioskodawcom.

Apelująca podniosła, że te okoliczności jednoznacznie wskazują, że brak dostępu do drogi publicznej dla działki (...) jest następstwem czynności prawnych, a tym samym spełniona została hipoteza art. 145 § 2 k.c. zd. 2. i konieczność ustanowienia służebności przez grunty będące przedmiotem tych czynności.

Wskazała, że alternatywnymi szlakami mogą być szlaki poprowadzone południową częścią działek (...) lub północną częścią działek (...). Wskazała również, że istnieje możliwość zmodyfikowania obecnie funkcjonującego szlaku w taki sposób, by, na wysokości granicy działek (...) skręcał w kierunku południowym biegnąc po działce (...) na następnie na zachód i wzdłuż granicy z działką (...) i dochodził do posesji wnioskodawców. Uczestniczka zarzuciła też, że Sąd oceniając stopień uciążliwości skupił się głównie na powierzchni działek zajętych pod drogę, pomijając zupełnie fakt, że właściciele działek będący następcami W. H. dobrowolnie urządzili obecnie funkcjonujący przejazd.

Wnioskodawcy J. S. i S. S. wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie służebności przejazdu, przechodu i przegonu do dz. ew. (...) po całej długości i szerokości działek ewidencyjnych nr (...), ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Limanowej do ponownego rozpoznania.

Zarzucili sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, mającą wpływ na treść postanowienia, a polegającą na przyjęciu, że zaproponowany przez uczestniczkę H. J. wariant I drogi koniecznej w sposób zdecydowanie pełniejszy spełnia przesłanki drogi koniecznej, w szczególności zaś lepiej uwzględnia interes społeczno- gospodarczy, podczas gdy zaproponowany przez wnioskodawców szlak drogowy po dz. ew. nr (...) i (...) jest urządzoną drogą do dz. ew. nr (...), a co więcej dz. ew. nr (...) przy podziale gospodarstwa rolnego dokonany przez poprzedników prawnych wnioskodawczym i uczestniczki H. J. została wydzielona, jako dojazd między innymi do dz. ew. nr (...) (po podziale dz. ew. nr (...)) i znacznie pełniej uwzględnia interes społeczno-gospodarczy, a nadto wypełnia wymogi zawarte w art. 145 § 2 zd. 2 k.c.

W uzasadnianiu wnioskodawcy wskazali, że szlak drożny po działkach nr (...) od kilkudziesięciu lat wykorzystywanych jako droga do ich nieruchomości prowadzi także do działek uczestniczki H. J. - siedliskowej nr (...) i rolnej (...).

Podnieśli też, że właścicielem dz. ew. nr (...) odpowiadającej pgr. lkat. (...) i dz. ew. nr (...) odpowiadającej pgr. lkat. (...) była W. H. matka wnioskodawczyni S. S. i B. W. (2), ojca uczestniczki H. J.. W 1961 r. W. H. podzieliła pgr. lkat. (...) na pgr. lkat. (...) ustanawiając jednocześnie prawo przechodu, przejazdu i przegonu do pgr. lkat. (...) obecnie stanowiącej dz. ew. nr (...). Parcelę pgr. lkat. (...) podarowała w (...) synowi B. W. (2), a córce w 1993 r. podarowała dz. ew. nr (...). Obecnie funkcjonujący szlak drożny ustanowiony został zgodnie z wolą poprzedniczki W. H..

Podkreślili, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie powinien znaleźć przepis art. 145 § 2 zd. 2, i w takiej sytuacji służebność powinna być ustanowiona w ramach tych nieruchomości, które uległy podziałowi.

Odnosząc się do przyjętego przez Sąd wariantu drogi koniecznej zaznaczyli, że jego ustanowienie sprzeczne jest z przesłankami zawartymi w art. 145 k.c.

Zdaniem wnioskodawców stopień obciążenia i uciążliwości dla działki nr (...) z powodu ustanowienia na niej służebności byłby znikomy albowiem działka ta jest urządzoną drogą i nadal będzie pełnić tę rolę. Będzie ona stanowić nadal dojazd do działek ew. nr (...) i (...) własności uczestniczki H. J. oraz dojazd i dojście do dz. ew. nr (...) i (...). Ten szlak drożny wykorzystywany był przez kilkadziesiąt lat i do chwili obecnej nikt nie robił z tego problemu. Wobec wyznaczenia służebności innym szlakiem jedynie oni pozbawieni zostaną na tej działce ciągu drożnego, pomimo że drogę urządzili. Wskazali, że dla nieruchomości władnącej szlak ten jest najkrótszym i najtańszym szlakiem drogowym oraz, że w wypadku służebności w wariantcie I będą musieli ponieść ogromne koszty urządzenia nowej drogi, choć już raz takie koszty ponieśli, a uczestniczka będzie miała „starą” drogę do wyłącznej dyspozycji bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów jej urządzenia.

Wnioskodawcy zakwestionowali też zasadność twierdzeń uczestniczki H. J., że przebiegająca obecnie droga pozbawia jej właściwej komunikacji pomiędzy jej działkami nr (...). Działki te nie miały stanowić łącznie działki siedliskowej, a

obecna argumentacja uczestniczki o zamiarze połączenia i ogrodzenia działek stworzona została na potrzeby niniejszej sprawy. Podnieśli także, że ustanowienie drogi koniecznej szlakiem opisanym w zaskarżonym postanowieniu kreuje zupełnie nową sytuację faktyczną. W szczególności w znacznym stopniu uszczupła powierzchniuo dz. ew. nr (...). Uszczupła też powierzchniuo dz. ew. nr (...). Działka ta ma zostać w przyszłości podzielona na działki budowlane. Do poszczególnych działek będzie trzeba wytyczyć i urządzić drogi dojazdowe. Ustanowienie służebności drogi koniecznej w kształcie ustalonym przez Sąd zniweczy te plany i znacznie ograniczy możliwość zagospodarowania działki.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacje nie zasługują na uwzględnienie, a zarzuty w nich podniesione są niezasadne. Nie zachodzą również uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod rozagę z urzędu, a skutkiem których byłyby nieważność postępowania.

Sąd Rejonowy dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy w całości akceptuje te ustalenia, gdyż jednoznacznie wynikają z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Również ocena prawna stanu faktycznego sprawy zasługuje na aprobatę.

Bezspornym w sprawie było, że dz. ew. (...) nie ma prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej tj. działki (...). Dojazd do tej działki możliwy jest szlakiem drożnym biegnącym po dz. ew. (...) i (...).

Apelujący kwestionują postanowienie Sądu Rejonowego, którym wyznaczył on dojazd do nieruchomości w oderwaniu od faktycznie istniejącego szlaku i ustanowił go według wariantu „I” wskazanego w opinii biegłego J. R..

Zarzuty obu apelacji w pierwszej kolejności sprowadzają się do kwestionowania braku zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisu art. 145 § 2 k.c. zd. 2. k.c., zgodnie z którym jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

Apelujący podnoszą, że w przedmiotowej sprawie Sąd I instancji ustalając przebieg służebności nie uwzględnił, że działki ew. nr (...), (...), (...), (...), (...), (...),(...) stanowiły w przeszłości jedną działkę, oznaczoną numerem (...), objętą wykazem hipotecznym (...), której właścicielem była W. H.- matka wnioskodawczyni, zatem zgodnie z w/w art. służebność drogi koniecznej do działki ew.(...)powinna zostać urządzona po działkach powstałych z podziału działki (...).

W uzasadnianiu zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy nie odniósł się w sposób wyczerpujący do kwestii zastosowania art. 145 § 2 zd.2 k.c., ograniczając się do stwierdzenia, że nie wykazano, aby w konkretnej sprawie spełniona została hipoteza objęta tym przepisem. Niemniej jednak dokonując ustaleń faktycznych Sąd I Instancji wskazał, że wszystkie nieruchomości, zarówno działka pozbawiona dostępu do drogi publicznej tj.dz. ew. (...), jak i nieruchomości, po których dotychczas prowadzony był dojazd tj. dz. ew. (...) i (...), pochodzą z jednego gospodarstwa rolnego działka uczestniczki W. W..

W trakcie postępowania Sąd Rejonowy analizował także przedłożony przez wnioskodawców plan sytuacyjny sporządzony przez inż. geodetę B. S.w dniu 24 lutego 1961 r. (k. 233) i na podstawie opinii biegłego geodety (k. 254) ustalił, że wskazana na tym planie sytuacyjnym służebność nie pokrywa się z dz.ew.(...)oraz, że obecna działka wnioskodawców powstała między innymi z parceli (...).natomiast działka (...)powstała z parceli (...).

W celu uzupełnienia tych ustaleń w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy dopuścił dowód z akt i dokumentów ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości wnioskodawców i nieruchomości proponowanej do obciążenia na okoliczność ustalenia czy nieruchomość wnioskodawców utraciła dostęp do drogi publicznej w wyniku sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej.

Analiza dokumentów KW (...) i KW (...) wskazuje, że u podstaw istniejącego stanu własności leżą nieformalne umowy zawierane przed wejściem w życie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm.). One bowiem ukształtowały stan posiadania, który przesądził o nabyciu ex

lege własności przez samoistnych posiadaczy w trybie przepisów wskazanej ustawy. Potwierdzają to znajdujące się w aktach ksiąg wieczystych akty własności ziemi z dnia 18 grudnia 1980 r. z którego wynika, że działki ew. nr (...), (...), (...) nabyli S. H. i W. H. (k. 5 KW (...)) oraz z dnia 8 maja 1980 r. stwierdzający, że dz. ew. (...) i (...) nabył na własność B. W. (3) (k. 3 (...)). W załączniku do protokołu rozprawy (k. 443 – k. 444) W. G. potwierdza te okoliczności, przyznając, że „można się jedynie domyślać, że podział ten nie znalazł wówczas odbicia w stosownych zapisach w księgach wieczystych z uwagi na fakt, iż W. H. prawdopodobnie nie była wówczas ujawniona jako właściciel w wykazie hipotecznym (...), a kwestie prawne tych nieruchomości zarówno ona jak i B. W. (3) uregulowali dopiero w 1980 r. uzyskując Akty Własności Ziemi”.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych stwierdzić należy, że brak jest podstaw, aby przy wyznaczaniu służebności stosować art. 145 § 2 zd. 2.

Z art. 145 § 2 k.c. wynika, że co do zasady ustanawiając służebność drogi koniecznej sąd powinien brać pod uwagę potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz jak najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić (art. 145 § 2 zd. 1 k.c.). Jeżeli jednak potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, sąd zarządzi, w miarę możliwości, przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunty będące przedmiotem dokonanej czynności (art. 145 § 2 zd. 2 k.c.). Powszechnie przyjmuje się, że zdanie drugie art. 145 § 2 k.c. stanowi odstępstwo od zasady wyrażonej w zdaniu pierwszym tego przepisu, pozwalając przeprowadzić drogę konieczną przez grunty, dla których stanowi ona większe obciążenie, ale które były przedmiotem dokonanej czynności.

Wykładnia pojęć użytych w/w przepisie, wprowadzającym wyjątek od zasady, powinna być dokonywana w sposób ścisły. Oznacza to, że skoro ustawodawca używa określenia "sprzedaż gruntu lub inna czynność prawna", ma na uwadze czynności prawne ważne zarówno pod względem treści, jak i formy. Czynności prawne nieważne nie powinny bowiem wywierać skutków prawnych, chyba że ustawa stanowi inaczej. Z treści art. 145 § 2 k.c. nie wynika, aby intencją ustawodawcy było wyłączenie kryteriów określonych w zdaniu pierwszym tego przepisu w sytuacji, gdy sprzedaż gruntu lub inne dokonane czynności prawne dotknięte są sankcją nieważności. Czynności nieważne, nie rodzące żadnych skutków w sferze stosunków własnościowych, nie mogą - z tego właśnie względu - powodować powstania potrzeby ustanowienia służebności gruntowej drogi koniecznej.

Powyższe stanowisko nie ulega zmianie także w sytuacji, gdy nieformalne umowy doprowadziły do ukształtowania się stanu posiadania samoistnego, prowadzącego do nabycia własności z mocy prawa na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. W tym przypadku nie nastąpiła konwalidacja nieformalnych umów - nie stały się one ważne. Wywołanie przez nie skutków prawnych ograniczone zostało jedynie do tego, że posiadacz - rolnik, który nabył (on sam lub jego poprzednik) posiadanie na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku, stawał się właścicielem posiadanej nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy, niezależnie od tego, jak długi był okres jego posiadania (por. art. 1 ust. 1 ustawy). W odniesieniu do rolników, którzy weszli w posiadanie nieruchomości w innych sposób, nabycie własności uzależnione zostało od spełnienia dodatkowej przesłanki w postaci określonego ustawą okresu posiadania (art. 1 ust. 2 ustawy).

Brak jest zatem podstaw aby uznać, że nieformalne umowy przeniesienia własności stanowią "inne czynności" w rozumieniu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1999 r. I CKN 547/99, OSNC 2000/4/76 ).

Podnoszone przez apelujących zarzuty naruszenia art. 145 § 2 zd. 2 uznać zatem należy za nieuzasadnione.

Dodatkowo zauważyć trzeba, że wymóg zastosowania art. 145 §2 zd. 2 nie ma charakteru bezwzględnego. W omawianym przepisie zawarte jest zastrzeżenie „o ile to możliwe”, ponadto interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.) może przemawiać za odstąpieniem od tej zasady. Gdyby więc przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej powodowało dla tego gruntu znacznie większy uszczerbek, niż dla innego gruntu, to z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego może powstać konieczność wytyczenia

drogi koniecznej przez inny grunt, niż ten, który był przedmiotem czynności prawnej. Przepis art. 145 § 2 zd. 2 k.c. nie może zatem mieć zastosowania nie tylko wówczas, gdy okoliczności i warunki na tyle zmieniły się od czasu dokonania czynności prawnych o skutkach w nim określonych, że przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunty będące przedmiotem tych czynności jest fizycznie niemożliwe, lecz także wówczas, gdy takie przeprowadzenie drogi byłoby nadmiernie uciążliwe dla nieruchomości obciążonej lub nie uwzględniałoby interesu społeczno-gospodarczego, a więc kolidowałoby z wymogami określonymi w art. 145 § 2 zd. 1 k.c. oraz art. 145 § 3 k.c. (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 4 lutego 2000 r., II CKN 734/98, LEX nr 1218428; z dnia 10 września 1999 r., III CKN 336/98, LEX nr 527124; z dnia 19 października 1999 r., I CKN 547/99, OSNC 2000/4/76; z dnia 5 lutego 2004 r., III CK 37/04, LEX nr 602714).

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zastosował przepis art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c. i art. 145 § 3 k.c. dotyczący przesłanek przeprowadzenia drogi koniecznej. Zarzuty kwestionujące zaskarżone postanowienie w oparciu o te przepisy nie mogą skutecznie podważyć wydanego orzeczenia.

Ustanowienie służebności drogi koniecznej winno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Oznacza to, że Sąd musi wyważyć potrzeby i interesy zarówno wnioskodawcy jak i wszystkich uczestników postępowania, przez których grunty ma przebiegać droga i wybrać drogę, która najlepiej spełniać będzie potrzeby nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej oraz stanowić będzie najmniejsze obciążenie wszystkich gruntów, przez które przechodzi.

Sąd powinien co prawda wziąć pod uwagę jaki sposób dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej nie jest to jednak przesłanka jedyna i rozstrzygająca. Poza nią istotne jest także stanowisko właścicieli gruntów, przez które droga ma przebiegać, jakich czynności czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnącej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych oraz, co słusznie zauważył Sąd Rejonowy, uwzględnione powinny zostać przyszłe potrzeby i przeznaczenie nieruchomości.

W tej sprawie Sąd I instancji wszechstronnie rozważył wszystkie powyższe przesłanki zarówno pod względem materialnym jak i procesowym.

Odnosząc się do podniesionych w apelacjach zarzutów dot. naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie błędnych ustaleń faktycznych dotyczących oceny przesłanek uwzględnianych przy przeprowadzeniu drogi koniecznej uznać należy, że są one bezzasadne.

Wbrew stanowisku skarżących, Sąd Rejonowy wybierając przy ustanowieniu drogi koniecznej wariant I wynikający z opinii biegłego sądowego nie naruszył przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy przeprowadził wszystkie dowody zawnioskowane przez uczestników i na ich podstawie poczynił ustalenia odpowiadające tym dowodom, a następnie z ustaleń tych wysnuł trafne wnioski i w konsekwencji w sposób właściwy zastosował prawo. W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd wskazał, jakimi względami kierował się dokonując wyboru takiego przebiegu drogi koniecznej.

Okoliczności faktyczne w przedmiotowej sprawie ustalone zostały na podstawie dokumentów tj. odpisów z ksiąg wieczystych, wypisów z rejestru gruntów, w oparciu o oświadczenia stron, a także na podstawie opinii biegłego geodety i biegłego rolnika.

Biegły geodeta w swojej opinii wyznaczył możliwe szlaki drożne do nieruchomości władnącej. Opisał te szlaki i określił ewentualne prace wymagane do ich urządzenia.

W celu ustalenia, który z wariantów drogi koniecznej jest najmniej uciążliwy dla nieruchomości obciążonych, najlepiej realizuje potrzeby nieruchomości władnącej, jest najmniej kosztowny oraz w celu ustalenia wynagrodzenia za poszczególne szlaki Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego rolnika.



Biegły rolnik J. M. w swojej opinii (k. 184 - 202) w sposób szczegółowy wypełnił zlecenie Sądu. Opinię wydał po dokonaniu oględzin nieruchomości. We wnioskach wskazał, że najkrótszymi dojazdami są wariant wnioskodawców i wariant I. Wskazał że pomimo, iż szlak drożny wskazany przez wnioskodawców jest najmniej uciążliwy dla zajętych nieruchomości to jednak w sposób niekorzystny oddziałuje na nieruchomości sąsiednie tj. dz. ew. (...), (...), (...).

Oceniając kompleksowo wszelkie przesłanki wpływające na przebieg drogi koniecznej wskazał, że najbardziej odpowiednim szlakiem będzie wariant I. Biegły uwzględnił, że konieczne będzie poniesienie kosztów urządzenia tego szlaku jednak stwierdził, że koszty te nie będą wysokie, gdyż wymaganym będzie jedynie wykonanie przepustu i niewielkich prac niwelacyjnych, zdjęcie humusu i utwardzenie gruntu.

Opinia ta zakwestionowana została jedynie przez wnioskodawców (k. 230-232), którzy zarzucili, że wariant I zaproponowany przez biegłego zwięża działkę (...), co skomplikuje planowany podział tej działki na działki budowlane, oraz że koniecznym będzie poniesienie nakładów na urządzenie tego szlaku.

W odpowiedzi na zarzuty biegły rolnik w opinii uzupełniającej stwierdził, że oczywistym jest że wydzielenie szlaku zmniejszy działkę (...) niemniej jednak nie będzie to prowadzić do skomplikowania jej przyszłych podziałów, co więcej utworzona służebność będzie mogła zostać wykorzystana jako przyszła droga dojazdowa do nieruchomości powstałych z takiego podziału. W ocenie Sądu Okręgowego, opinia biegłego w sposób kompleksowy i logiczny przedstawia i analizuje rozpatrywane szlaki dojazdowe do nieruchomości. Podnoszone przez wnioskodawców zarzuty nie były zatem skuteczne i nie mogły podważyć wniosków przedstawionych przez biegłego.

Podkreślić należy, że rozstrzygnięcie sądu o ustanowieniu drogi koniecznej lub rozszerzeniu zakresu takiej służebności powinno być z reguły poprzedzone opinią biegłego (geodety, rolnika itd. - art. 278 § 1 k.p.c.), pozwalającą na ocenę, czy przeprowadzenie tej drogi nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości władnącej przy najmniejszym obciążeniu nieruchomości służebnej (służebnych). W tym wypadku wymóg ten został spełniony, a opinia biegłego rolnika, po jej uzupełnieniu, nie była kwestionowana. Wprawdzie wnioskodawcy wniesili o przedłużeniu terminu do zgłoszenia zarzutów do opinii i takie uzyskali (k. 290), ale ostatecznie zarzutów takich nie wnieśli, nie domagali się również przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Już choćby z tego względu nie może odnieść zamierzonego skutku próba zakwestionowania wniosków wypływających z w/w opinii na obecnym etapie postępowania.

Wbrew stanowisku skarżących, Sąd Rejonowy wybierając przy ustanowieniu drogi koniecznej wariant I wynikający z opinii biegłego sądowego nie naruszył art. 145 k.c. Wybór szlaku drożnego nie został dokonany jedynie w oparciu o zajętą powierzchnię nieruchomości, lecz w oparciu o całokształt przesłanek rozstrzygających o wyznaczeniu drogi koniecznej.

Sąd Okręgowy podziela przytoczoną w uzasadnieniu Sądu Rejonowego argumentację w zakresie wyboru najbardziej odpowiedniego szlaku drożnego.

Nie można zgodzić się z twierdzeniem apelujących, że wariant tej drogi narusza interes społeczno-gospodarczy i nie spełnia kryteriów ustawowych.

Pojęcie interesu społeczno-gospodarczego, które wymienia § 3 art. 145 k.c. nie zostało ustawowo zdefiniowane. Samo już określenie, iż chodzi o "interes społeczno-gospodarczy" wyznacza płaszczyznę jego oceny, przenosząc ją na grunt stosunków społecznych, w tym sąsiedzkich i rodzinnych i ekonomicznych czy gospodarczych uczestników postępowania. Dyrektywę uwzględnienia interesu społeczno-gospodarczego rozumieć należy w znaczeniu najogólniejszym, jako dążenie do tego, by ustalony szlak drożny odpowiadał potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma przebiegać (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20.05.1998 r., I CKN 673/97, LEX nr 1225369). Sam fakt, że wnioskodawcy preferowali inny wariant drogi koniecznej nie jest zdaniem Sądu Okręgowego okolicznością wystarczającą dla zakwestionowania zaskarżonego orzeczenia.

Przesłanki ustanowienia służebności wskazane w art. 145 k.c. w żadnym razie nie oznaczają konieczności wyznaczenia przebiegu drogi koniecznej najwygodniejszego dla właściciela nieruchomości władnącej.

Zgodnie z ukształtowanym orzecnictwem Sądu Najwyższego, jeżeli droga konieczna może przebiegać przez różne nieruchomości sąsiednie powinno się ją przeprowadzić przez te spośród nich, dla której będzie to najmniej uciążliwe (patrz: postanowienie. SN z dnia 21.03.1983r, III CRN 14/83, OSPiKA 1983, z. 12, poz. 259, orzeczenie. SN z dnia 26.09.2000r, III CKN 413/00, LEX nr 51863).

Nie mają racji skarżący podnosząc, że uciążliwość dla nieruchomości obciążonej z powodu ustanowienia służebności po terenie działki ew. nr (...) byłaby niewielka. Określając stopień obciążenia gruntów, przez które droga ma prowadzić, nie można mieć na uwadze wyłącznie obciążenia tej działki, po której wytyczona zostanie droga, ale obciążenie całej nieruchomości, której działka ta stanowi część składową. W wyniku przeprowadzenia drogi koniecznej po działce ew. nr (...) nastąpiłby znaczny spadek wartości całej nieruchomości, stanowiącej własność H. J., składającej się z działek ew. nr (...), (...), (...) i (...). Nieruchomość ta jest użytkowana przez uczestniczkę jako gospodarcza całość. Dokonanie faktycznego podziału tej nieruchomości przez przeprowadzenie jej środkiem drogi, poza obniżeniem jej wartości, skutkowałoby także innymi dolegliwościami dla jej właścicielki, szczegółowo wyliczonymi w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, a polegającymi na niemożności ogrodzenia swojej własności, ograniczeniu możliwości parkowania pojazdów na posesji, uniemożliwieniu wykonania estetycznego otoczenia wokół domu, a przede wszystkim pozbawiliby zamieszkałe na niej osoby komfortu życia i spokoju, ponieważ planowana droga ma przebiegać w odległości kilku metrów od frontu domu. Obciążenie służebnością przejazdu działki ew. nr (...) z całą pewnością nie będzie powodować dla jej właścicieli takich niedogodności. Nieruchomość ta jest nieruchomością rolną, niezamieszkałą, a teren, po którym przebiegać będzie szlak drożny, stanowi łąkę. Przeprowadzenie drogi po tej nieruchomości prowadzić będzie jedynie do nieznacznego jej obciążenia, co wynika w szczególności z faktu, że droga prowadzić będzie wzdłuż jej granicy, a nie środkiem, jak miałyby to miejsce na nieruchomości uczestniczki H. J.. Jak wyliczył biegły z zakresu rolnictwa, zakres tego obciążenia nie będzie przekraczać 2,28 % działki ew. nr (...), a w odniesieniu do dwóch pozostałych działek, które przedmiotowy szlak obejmuje, będzie on jeszcze niższy. Wobec tego zarzut nadmiernego obciążenia działki ew. nr (...) jest zupełnie nietrafny. Żadnego wpływu na tę ocenę nie może mieć także wskazane w apelacji zamierzenie właścicieli działki ew. nr (...) podziału jej na działki budowlane i wzniesienia na niej budynków mieszkalnych. Służebność przebiegająca skrajem nieruchomości nie będzie uniemożliwiać dokonania podziału tego rodzaju, a ponadto droga będzie mogła znaleźć zastosowanie jako dojazd do poszczególnych nieruchomości powstałych w wyniku podziału oraz usytuowanych na nich budynków.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem apelujących, wedle którego fakt, że nieruchomość władnąca uzyska w wyniku ustanowienia służebności po działce ew. nr (...) większą korzyść niż wyniesie uszczerbek nieruchomości obciążonej, prowadzi do konieczności przeprowadzenia służebności po tej działce, albowiem w ten sposób rozumieć należy interes społeczno – gospodarczy, jako przesłankę ustanowienia drogi koniecznej. Po pierwsze, formułując to twierdzenie skarżący oparli się na niewłaściwym założeniu, że uszczerbek, jaki poniesie nieruchomość obciążona będzie niewielki, czego nieprawdziwość została wykazana już powyżej. Po drugie zaś, droga konieczna ma zapewnić dostęp do drogi publicznej, a wybór jej przebiegu jest ograniczony przewidzianymi przepisami przesłankami, a więc poza potrzebami nieruchomości władnącej, także jak najmniejszym obciążeniem nieruchomości, przez które droga ma prowadzić i interesem społeczno-gospodarczym. Jak wyżej wskazano nie musi to oznaczać przebiegu drogi najdogodniejszego dla właściciela nieruchomości władnącej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2005 r., II CK 205/05, LEX 1110938). Wbrew twierdzeniu skarżących interesu społeczno – gospodarczego nie można więc rozumieć w podany w apelacji sposób.

Ponadto, wbrew stanowisku apelacji nie jest prawdą, że Sąd Rejonowy nie ustanowił służebności po działce ew. nr (...) celem zapobieżenia eskalacji konfliktu istniejącego pomiędzy stronami, pomimo tego, że interes społeczno – gospodarczy przemawiał za wytyczeniem szlaku służebnego po tej działce. W rzeczywistości interes społeczno – gospodarczy, co Sąd Rejonowy wykazał należycie, przemawiał za przebiegiem służebności określonym w zaskarżonym

postanowieniu, a niedopuszczenie do zwiększenia intensywności konfliktu pomiędzy stronami było tylko jedną z okoliczności, które w sposób dodatkowy uzasadniały taki, a nie inny, przebieg służebności drogowej.

Podnoszone przez wnioskodawców osiągnięcie korzyści przez H. J. w wyniku nieustanowienia służebności drogowej po jej nieruchomości, polegające na uzyskaniu przez nią drogi, którą wykorzystywać będzie samodzielnie do dojazdu do swoich zabudowań, nie może mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, ponieważ działka ew. nr (...) stanowi wyłączną własność H. J., w związku z czym możliwość korzystania z niej nie może być traktowana jako nieuprawniona korzyść dla jej właścicielki.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

(...)

(...)