

Sygn. akt III Ca 99/19

POSTANOWIENIE

Dnia 2 lipca 2020r.

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

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz-Babiś – sprawozdawca

Sędzia SO Paweł Poręba

Protokolant: sekr. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2020r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku M. K. i S. K.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne - Lasy Państwowe(...) S.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 24 października 2018 r., sygn. akt I Ns 146/18

p o s t a n a w i a :

1. ***oddalić apelację,***

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

(...)

Sygn. akt III Ca 99/19

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 24 października 2018 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu ustanowił służebność drogi koniecznej przejścia i przejazdu pasem szerokości 3,5 m po działkach ewidencyjnych nr:

a. (...) położonej w M., objętej KW nr (...), pasem gruntu oznaczonym na mapie inż. A. W. (1), stanowiącej integralną część opinii geodezyjnej z 31 lipca 2018 r. linią przerywaną w kolorze czerwonym oznaczoną punktami A-B-C-D-W1-U1-T1-S1-A,

b. (...)położonej w M., objętej KW nr (...), która w ewidencji gruntów i budynków figuruje pod numerem skróconym (...), pasem gruntu oznaczonym na mapie inż. A. W. (1), stanowiącej integralną część opinii geodezyjnej z 31 lipca

2018 r. linią przerywaną w kolorze czerwonym oznaczoną punktami R1-Q1-P1-O1-N1-M1-L1-K1-J1-H1-G1-F1-E1-D1-C1-B1-A1-W-U-T-S-R-Q-O-N-M-L-K-J-I-H-G-F-E-D-C-B-A-R1

na rzecz kaźdoczesnych właścicieli i użytkowników działki ewidencyjnej nr (...) w M. objętej KW nr (...) (pkt I sentencji).

Ponadto sąd pierwszej instancji zasądził od wnioskodawców M. K. i S. K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne - Lasy Państwowe (...) S. wynagrodzenie za ustanowienie służebności po działkach (...) (numer skrócony (...)) w kwocie 17.853 zł (pkt II), stwierdził, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt III) oraz nakazał ściągnąć solidarnie od wnioskodawców na rzecz Skarbu 6616,42 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych w toku postępowania tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt IV).

Sąd Rejonowy ustalił, że dla działki (...) o pow. 0,38 ha położonej w M. prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której w dziale II ujawnione jest prawo własności na rzecz M. K. i S. K. po 1/2 części na podstawie umowy o zniesienie współwłasności.

Nieruchomość ta przylega od strony północno- zachodniej do działki nr (...) będącej drogą publiczną – ul. (...) w S., od strony wschodniej graniczy z działką (...), od strony południowej z działką (...) i od strony zachodniej z działką (...).

Na nieruchomości w chwili obecnej znajduje się budynek mieszkalny nr (...), w którym zamieszkują dwie rodziny. Budynek mieszkalny wybudowany jest w taki sposób, że jego wschodnia granica pokrywa się z granicą ewidencyjną działki (...), zaś od strony zachodniej odległość od granicy sąsiedniej nieruchomości wynosi 4,20 m. Budynek gospodarczy posadowiony jest w odległości 4,65 m od ściany frontowej budynku 33a, równolegle do niego. Odległość pomiędzy ścianą budynku gospodarczego, a granicą ogrodzenia z działką (...) wynosi 8,8 m.

Przestrzeń pomiędzy budynkiem mieszkalnym, a garażowym od strony zachodniej jest zadazona wiatą o szerokości 4,20 m, która oddziela część siedliskową od ogrodu metalową bramą. Za budynkiem (...) i metalową bramą znajdują się fundamenty starej szklarni, zaś dalej aż do granicy z działką (...) stary sad. Ta część nieruchomości jest ogrodzona starą siatką na metalowych wspornikach.

Począwszy od wjazdu na działkę od strony ul. (...) granica działki (...) biegnie po linii budynku nr (...) posadowionego na działce ewidencyjnej nr (...) od strony zachodniej, zaś od strony wschodniej wzdłuż ogrodzenia z działką (...). Na tym odcinku nieruchomość wnioskodawców w całości wykorzystywana jest jako dojazd do części siedliskowej działki.

Działka (...) w latach siedemdziesiątych została zakupiona przez ojca uczestników. W dacie zakupu na nieruchomości znajdowała się kotłownia, a za nią szklarnia i mnożarka. Nad kotłownią dobudowano część mieszkalną, która w chwili obecnej nosi nr (...). W szklarni ojciec uczestników prowadził produkcję warzywną. Na tą część nieruchomości wówczas dojeżdżał od strony działki (...) za zgodą ówczesnych właścicieli. Po zaprzestaniu działalności szklarnia uległa zniszczeniu i w chwili obecnej jej pozostałością są tylko fundamenty, zaś z dojazdu nie korzystano, bo nie było takiej potrzeby. W tylnej części działki pozostała jedynie przerwa przy granicy z działką nr (...) w siatce umożliwiająca piesze przejście.

W chwili obecnej cała działka (...) jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową. Wnioskodawcy chcą ją podzielić i częściowo zbyć. By zapewnić nabywcom dostęp do drogi publicznej zwrócili się do uczestnika o ustanowienie służebności, względnie sprzedaż lub zamianę gruntu. Ich prośby nie spotkały się z akceptacją uczestnika. Z tego powodu wnioskodawcy nie rozpoczęli procesu inwestycyjnego.

Jak ustalił sąd pierwszej instancji działka (...) posiada dostęp do drogi publicznej, gdyż przylega bezpośrednio do ulicy (...) w S., ale dostęp ten jest nieodpowiedni, albowiem zapewnia jedynie dostęp to części działki (...), tj. do części znajdującej się pomiędzy ul. (...), a domem o nr (...). Brak jest odpowiedniego dostępu do części działki znajdującej się za budynkiem nr (...). Nawet po rozebraniu wiaty i budynku garażowego dojazd ten nie będzie odpowiedni, albowiem

odbywać się będzie przez siedlisko, bezpośrednio przed wejściem do budynku nr (...), a następnie pasem o szerokości 4,20 m pomiędzy domem, a ogrodzeniem działki od strony zachodniej, przy czym pojazdy będą miały do pokonania dwa zakręty.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że dla działki (...) o pow. 0,0222 ha prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W dziale II ujawnione jest prawo własności na rzecz Skarbu Państwa na podstawie umowy zamiany z 26 lutego 1993 r. W dziale III ujawnionych jest 6 służebności gruntowych obciążających działkę. Każda z nich polega na prawie przejazdu i przechodu na rzecz uprawnionych każdorazowych właścicieli działek (...). Służebności te ustanowiono w drodze umów zawartych przed notariuszem 28 lutego 2017 r., 3 marca 2017r. i 8 listopada 2017 r. Z treści akt aktów notarialnych wynika, że służebności mają być wykonywane po urządzonej drodze o nawierzchni utwardzonej bitumicznej.

W ewidencji gruntów działka ta jest oznaczona symbolem dr – drogi. Jest to nieruchomości w formie prostokąta wydzielona na poszerzenie drogi. Na gruncie faktycznie w całości jest na niej urządzona część jezdni drogi wewnętrznej, której nawierzchnia pokryta jest masą bitumiczną.

Dla działki (...) o pow. 34.38 ha, położonej w M. obręb ewidencyjny (...) S., prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której w dziale II ujawnione jest prawo własności na rzecz Skarbu Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne, Lasy Państwowe, (...) S.. W dziale III ujawnionych jest 6 służebności gruntowych polegających na prawie przejazdu i przechodu na rzecz uprawnionych każdorazowych właścicieli działek (...). Służebności te ustanowiono sukcesywnie w drodze umów zawartych przed notariuszem 28 lutego 2017 r., 3 marca 2017 r. i 8 listopada 2017 r. Z treści akt aktów notarialnych wynika, że służebności mają być wykonywane po urządzonej drodze o nawierzchni bitumicznej.

W ewidencji gruntów działka ta jest opisana symbolami S- RIIIb (0,01 ha) S-PsV (0,07ha), ŁV (1.44ha) Ps IV (0,47ha), PsV (1.40 ha), LsV (29.97 ha), LsVI (0,69 ha) LzV (0,19 ha) LzVI (0,14 ha). Jest to nieruchomości o nieregularnym kształcie, zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym (mieszkanie służbowe nadleśniczego) oraz ogrodem przydomowym. W pozostałej części stanowi kompleks leśny porośnięty drzewostanem, do którego prowadzi wąska droga asfaltowa od ulicy (...). Wzdłuż tej drogi znajduje się infrastruktura w postaci linii napowietrznej energetycznej, gazociągi wodociągu, kanalizacji i linii telefonicznej.

Na gruncie od ulicy (...), aż do działki ewidencyjnej (...) na obszarze wyznaczonym linią przerywaną koloru czerwonego pomiędzy punktami R1-Q1-P1-O1-N1-M1-L1-K1-J1-H1-G1-F1-E1-D1-C1-B1-A1-W-Q-O-N-M-L-K-J-I-H-G-F-E-D-C-B-A urządzona jest droga wewnętrzna z nawierzchnią utwardzoną masą bitumiczną. Na odcinku od pkt W-U-T-S-R-Q jest to użytek zielony porośnięty trawą, równolegle biegnący do ogrodzenia trwałego działki ewidencyjnej (...).

Zgodnie z projektem przebiegu służebności sporządzonym przez biegłego A. W. powierzchnia gruntu zajętego pod służebność na działce (...) wynosi 126 m², zaś na działce (...) m².

W 90 % trasa proponowanej służebności przebiega po terenie utwardzonym wąską jezdnią o nawierzchni asfaltowej o zmiennej szerokości od 2,8 do 3 m, po której obu stronach znajduje się utwardzone pobocze. Na odcinku proponowanej służebności wzdłuż ogrodzenia z działką (...) posadzone są kilkuletnie dwa cisy oraz pień po ściętej lipie. Rośnie tam też orzech włoski o średnicy pnia 33 cm oraz świerk o średnicy pnia 35 cm.

Sąd Rejonowy ustalił również, że obciążenie działek (...) służebnością nie wpłynie istotnie na korzystanie z nich, albowiem są one już obciążone podobnymi prawami, nie wpłynie to także na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, albowiem proponowany szlak służebny niemal w całości przebiega po już urządzonej drodze. Jedynie w niewielkim fragmencie, wzdłuż ogrodzenia z działką (...), będzie wymagał usunięcia z trasy nasadzeń i utwardzenia. Ustanowienie służebności nie wpłynie na ewentualną możliwość zabudowania działki (...), gdyż przebiega ona wzdłuż istniejącego ogrodzenia, a więc teren ten i tak nie podlegałby zabudowie.

Wysokość wynagrodzenia należnego właścicielowi działek (...) za obciążenie ich służebnością wynosi 17.853 zł

Powołując się na art. 145 § 1 k.c. sąd pierwszej instancji stwierdził, że wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej zasługiwał na uwzględnienie. Wskazał sąd, że w sprawie bezspornym jest, iż działka (...) posiada bezpośredni dostęp do ul. (...) stanowiącej drogę publiczną, natomiast istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy dotychczas posiadany przez wnioskodawcę dostęp do drogi publicznej jest odpowiedni, czy też nie i w przypadku odpowiedzi negatywnej poszukiwanie rozwiązania, które w sposób trwały zapewniłoby odpowiedni dostęp właścicielowi do nieruchomości.

Sąd Rejonowy zauważył, że art. 145 § 1 k.c. nie wymaga całkowitego wyłączenia dostępu do drogi publicznej, przesłanką ustanowienia służebności jest tylko nieodpowiedni dostęp do niej. Odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawania się z nieruchomości do takiej drogi. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego podał sąd, że interpretacja pojęcia „odpowiedniego dostępu” wskazuje, iż chodzi o taki dostęp, który pozwala właścicielowi korzystać z całej nieruchomości, a nie tylko z jej części, zgodnie ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem. Tak rozumiany dostęp to również zaplecze budynku wchodzące w skład nieruchomości (orzeczenia SN z 13 kwietnia 2011 r. V CSK 317/10, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2007 r., IV CSK 276/07, nie publ.).

Sąd pierwszej instancji uznał, iż właściciele działki (...) nie posiadają odpowiedniego dostępu do części działki znajdującej się za budynkiem (...), a więc tzw. części z fundamentami szklarni i sadem. Stan ten wynika z ukształtowania działki oraz ze sposobu jej zagospodarowania, przy czym zdaniem sądu okoliczności te nie są wynikiem działania wnioskodawców. Nieruchomość została przez nich nabyta z istniejącymi zabudowaniami, które powstały wówczas, gdy nieruchomość służyła produkcji ogrodniczej. W tym celu powstała na działce mnożarka i szklarnia, a także na miejscu kotłowni dom. Prowadzenie szklarni w tamtym okresie wiązało się jedynie z załadunkiem towaru lub rozładunkiem, a typowymi pojazdami używanymi do transportu był samochód Ż., T., czy N.. Były to pojazdy o innych gabarytach niż obecnie używane. Z tego powodu dostęp do tylnej części działki zapewniony był przez teren należący obecnie do nadleśnictwa oraz przejazd pod wiatą.

Kolejno Sąd Rejonowy zauważył, że działalność ogrodnicza od wielu lat nie jest prowadzona, zaś szklarnia popadła w ruinę i pozostały z niej już tylko fundamenty. W chwili obecnej nieruchomość ma inne przeznaczenie i może być wykorzystana w inny sposób, niż do produkcji ogrodniczej. Jest to skutkiem przemian społeczno- gospodarczych, jak również rozrastania się obszarów zurbanizowanych. Wyrazem tego jest m.in. przeznaczenie całej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową. Bez wątplenia właśnie teren starego sadu i szklarni stanowi najatrakcyjniejszą z punktu inwestycyjnego część nieruchomości, w porównaniu z częścią frontową siedliska.

W ocenie sądu pierwszej instancji w tym konkretnym stanie faktycznym nie zasługuje na uwzględnienie zarzut uczestnika, że wnioskodawcy mogą przystosować istniejący dojazd do części tylnej rozbierając wiatę i bramę metalową. Zdaniem sądu utworzony w ten sposób przejazd w dalszym ciągu nie będzie odpowiedni. W szczególności dojazd odbywać się będzie tzw. wąskim korytarzem o szerokości początkowa 4,65 m, a następnie 4,20 m, po dwóch zakrętach – każdy pod kątem 90 stopni, co utrudniać będzie manewrowanie pojazdami i wykluczać będzie ich bezkolizyjne minięcie. Przeciętna bowiem szerokość pojazdu osobowego wynosi 2,2 m. Przede wszystkim zaś przejazdy odbywać się będą przez podwórko, pod samym wejściem do budynku mieszkalnego, co stwarzać będzie niebezpieczeństwo dla mieszkańców domu 33a, w którym przecież mieszkają dwie rodziny. Dodatkowo wyłączy całkowicie z użytku część wolną od zabudowań, pozbawiając wnioskodawców możliwości chociażby parkowania pojazdów. Wykonanie właściwego dojazdu wymagałoby de facto wyburzenia istniejącego budynku (...), albowiem to jego konfiguracja ogranicza komunikację. Jest to jednak decyzja nieracjonalna nie tylko z punktu widzenia kosztów, ale z tego względu, że pozbawiłaby dachu nad głową dwie rodziny, które w nim mieszkają. Podkreślił sąd, że budynek powstał jako nadbudowa na kotłowni w czasie, gdy brak było możliwości zabudowania dalszej części działki z uwagi na to, że znajdowała się na niej szklarnia oraz z uwagi na to, że nie była przeznaczona pod zabudowę.

Zdaniem Sądu Rejonowego odpowiedni dostęp zapewnia natomiast szlak opisany w opinii biegłego A. W. (1). Ustanowienie służebności na działce (...) odpowiada pierwotnej i zamierzonej funkcji tych nieruchomości stanowiących obecnie na przebiegu szlaku służebnego drogę, które jest niemal w całości urządzona i już obciążona

podobnymi służebnościami. Z tego powodu wybór tego rozwiązania nie wpłynie w żaden istotny sposób na sposób zagospodarowania tych nieruchomości, czy sposób korzystania z nich.

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że przy ocenie żądania wniosku istotne znaczenie miał fakt, iż przedmiotem obciążenia są nieruchomości Skarbu Państwa, a nie osób prywatnych. Istniejący ustrój prawny przyznaje szeroką ochronę prywatnej własności. Gdyby więc nieruchomości obciążane należały do osób prywatnych, to sąd dokonując oceny żądania wniosku musiałby rozważyć, czy jego uwzględnienie uzasadnia ograniczenie uprawnień właścicielskich. Zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie nie można pominąć, że mamy do czynienia ze szczególną formą własności jaką jest własność Skarbu Państwa. Reprezentuje on interesy wszystkich obywateli, a nie wybranych przez siebie grup społecznych, czy zawodowych. Ma zapewniać sprawne i skuteczne zarządzanie majątkiem Państwowym (ogólnonarodowym) w interesie obywateli, czyli Suwerena. Nie znajduje więc uzasadnienia i zrozumienia sytuacja, w której uczestnik jako podmiot wykonujący w imieniu Skarbu Państwa zarząd majątkiem państwowym, a nie prywatnym, dyskryminuje jednych obywateli względem drugich. Sąd pierwszej instancji miał tu na uwadze decyzję o ustanowieniu służebności w drodze umów na rzecz właścicieli innych działek, zaś odmowę ustanowienia takiej służebności na rzecz wnioskodawców, tylko dlatego, że nie przynależą do określonej grupy zawodowej. Jest to sprzeczne z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa oraz sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Skarb Państwa jest podmiotem praw majątkowych państwa jako właściciela majątku, zaś Państwo to polityczna organizacja społeczeństwa, obejmuje trzy elementy: ludność, terytorium i władzę. Zarząd działkami obciążonymi wykonywany jest w imieniu wszystkich obywateli, także w imieniu wnioskodawców, a przecież droga po której ustanowiono służebność została wyłączona z produkcji leśnej, by zapewnić dostęp do wielu nieruchomości, także tych które są w chwili obecnej w rękach prywatnych, została urządzona za publiczne środki i przebiega po gruncie należącym do Skarbu Państwa a więc obywateli .

Końcowo Sąd Rejonowy zaznaczył, że przyjęte w sprawie rozwiązanie nie jest idealne, lecz najbardziej racjonalne i zgodne ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości władnącej i obciążonej oraz zapewnia poszanowanie konstytucyjnej zasady równości oraz zakazu dyskryminacji. Wykorzystuje bowiem już istniejący faktycznie od wielu lat na gruncie szlak drożny. Jego atutem jest to, iż nie wiąże się z nakładami na jego urządzenie, albowiem w chwili obecnej konieczne jest jedynie urządzenie dojazdu w końcowym fragmencie wzdłuż ogrodzenia z działką (...). W ocenie sądu wybór tego wariantu nie stanowi nadmiernego obciążenia dla właściciela nieruchomości, czyli Państwa, albowiem sankcjonuje w pewnym zakresie istniejący stan rzeczy, co pozwala prognozować, że w przyszłości nie będzie źródłem konfliktu. To bowiem Skarb Państwa poprzez podmioty wykonujące zarząd majątkiem utworzył ta drogę, która nie prowadzi tylko i wyłącznie do kompleksu leśnego, lecz do szeregu domów obecnych lub byłych pracowników Lasów Państwowych.

O wysokości wynagrodzenia należnego uczestnikowi za ustanowioną służebność Sąd Rejonowy orzekł posługując się opinią biegłego rzeczoznawcy W., która nie była kwestionowana

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 §1 k.p.c., a o nieuiszczonych kosztach sądowych na podstawie art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją uczestnik zarzucając mu naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c. poprzez niezgodną z zasadami prawidłowego rozumowania i doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na wadliwym przyjęciu, że dostęp działki ewidencyjnej nr (...) do drogi publicznej jest nieodpowiedni, gdyż właściciele nie posiadają odpowiedniego dostępu do części działki znajdującej się za budynkiem mieszkalnym oznaczonym nr (...), a stan ten wynika z zagospodarowania tej działki, przy czym nie jest to wynikiem działania wnioskodawców, a nadto przedmiotem obciążenia są nieruchomości Skarbu Państwa, a nie osób prywatnych, co powoduje, że jedni obywatele nie powinni być dyskryminowani względem drugich, co w konsekwencji doprowadziło do nieprawidłowego zastosowania art. 145 k.c. i ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnego właściciela i użytkownika nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) pomimo tego, iż roszczenie to nie przysługiwało wnioskodawcom w niniejszej sprawie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji celem ponownego jej rozpoznania. Ponadto apelujący domagał się obciążenia wnioskodawców kosztami postępowania odwoławczego, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Postanowienie Sądu Rejonowego jest prawidłowe.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie, stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu.

Sąd Rejonowy wyjaśnił okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, dokonał również prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalenia te Sąd Okręgowy akceptuje w całości i przyjmuje za własne, uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia. Natomiast w związku z zarzutem apelacji, że nie zostało ustalone kiedy i na jakich warunkach miała miejsce rozbudowa siedliska wnioskodawcy, Sąd Okręgowy dostrzegł potrzebę uzupełnienia i doprecyzowania ustaleń w tym zakresie i z tego względu przeprowadził postępowanie dowodowe, przesłuchując uzupełniająco wnioskodawcę M. K. oraz dopuszczając dowody z decyzji Naczelnika Miasta i Gminy S. z 30 września 1981 r. udzielającej S. K. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, projektu tego budynku oraz opisu technicznego do projektu, a także kopii mapy katastralnej i mapy szkicu sytuacyjnego w skali 1:500 z 1981 r.

W oparciu o powyższe dowody sąd drugiej instancji ustalił dodatkowo, że w latach 70 –tych, gdy ojciec wnioskodawców zakupił nieruchomość, była ona już zabudowana szklarnią, budynkiem gospodarczym i kotłownią. Budynek mieszkalny nr(...) został wybudowany na początku lat 80. w miejscu dawniej kotłowni, na podstawie pozwolenia na budowę z 1981 r. Sposób położenia tego budynku był determinowany istniejącymi na gruncie ograniczeniami w postaci budynku gospodarczego, szklarni, dołu gnilnego oraz koniecznością zapewnienia dostępu do wykorzystywanej rolniczo części działki. Istniał też już budynek mieszkalny nr (...) usytuowany przy drodze.

W ocenie Sądu Okręgowego materiał dowodowy zgromadzony przed sądem pierwszej instancji i uzupełniony na etapie postępowania apelacyjnego potwierdza prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego. Sąd drugiej instancji w pełni podziela dokonaną przez sąd pierwszej instancji ocenę prawną żądania wniosku. Oceny tej nie podważają zarzuty apelacji, które nie zasługiwały na uwzględnienie.

Przed wszystkim zamierzonego skutku nie mógł odnieść zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. (skarżący nie sprecyzował jednostki redakcyjnej tego przepisu). **Należy wyjaśnić, że art. 233 § 1 k.p.c. jest przepisem dotyczącym oceny dowodów, zaś prawidłowe postawienie zarzutu jego naruszenia wymaga wskazania konkretnych uchybień, jakie w zakresie oceny dowodów dopuścił się sąd pierwszej instancji.** Ww. przepis jest wyrazem obowiązywania tzw. zasady swobodnej oceny dowodów, która ujmując rzecz w skrócie polega na tym, że sąd ma obowiązek ocenić wszystkie dowody oraz uwzględnić wszelkie towarzyszące ich przeprowadzeniu okoliczności. Ocena ta musi być całościowa, wszechstronna a przy tym zgodna z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Kontrola instancyjna oceny dowodów sprowadza się do sprawdzenia czy ocena ta nie wykazuje błędów natury faktycznej (niezgodności z treścią dowodów, pominięcia pewnych dowodów), lub logicznej (błędności rozumowania i wnioskowania) albo czy nie jest sprzeczna z doświadczeniem życiowym lub wskazaniami wiedzy. Jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi zostać zaakceptowana. Skuteczne postawienie przez stronę apelującą zarzutu wadliwej i nieprawidłowej, a w konsekwencji dowolnej oceny dowodów, wymagało wykazania, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom oceny dowodów objętych treścią art. 233 § 1 k.p.c., wskazania

realnych przyczyn, dla których ocena sądu nie spełnia wymogów tego przepisu. Apelacja uczestnika wymogu tego nie spełnia. Jak zaś wynika z uzasadnienia apelacji skarżący nie tyle kwestionuje prawidłowość oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, co zarzuca dokonanie niewłaściwej oceny ustalonego stanu faktycznego w świetle przesłanek z art. 145 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego sąd pierwszej instancji nie dopuścił się również naruszenia art. 145 k.c. Należy podzielić stanowisko Sądu Rejonowego co do konieczności ustanowienia służebności z uwagi na to, że dostęp do drogi publicznej działki ewid. nr (...) jest nieodpowiedni w świetle art. 145 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, na które trafnie powołał się również sąd pierwszej instancji prezentowany jest pogląd, że od zasady, iż odpowiedni dostęp do drogi publicznej powinien zapewnić własnym staraniem sam właściciel nieruchomości można odstąpić wyjątkowo, gdy właściciel wykaże, że trudności z dostępem do części nieruchomości lub znajdujących się na niej budynków nie wynikają z jego własnych nieprzemyślanych lub wręcz sprzecznych z prawem działań, że nie może tych trudności usunąć we własnym zakresie, a za ustanowieniem służebności przemawiają szczególne względy (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 6 października 2000 r., sygn. IV CKN 123/00; z 14 września 2000 r., sygn. V CKN 1306/00; z 3 grudnia 2003 r., sygn. I CK 354/02; z 24 listopada 2005 r., sygn. IV CK 235/05). Stanowisko to odwołuje się do rozmaitych, wyjątkowych okoliczności, które – mimo teoretycznego dostępu nieruchomości do drogi publicznej – nie pozwalają uznać go za „odpowiedni”, a tym samym dopuszczają żądanie ustanowienia stosownego serwitutu. Wskazuje się przy tym, że odpowiednim jest taki dostęp do drogi publicznej, który pozwala właścicielowi korzystać z całej nieruchomości (nie tylko z jej części) zgodnie z jej przeznaczeniem. Tak rozumiany dostęp obejmuje również zaplecze budynku wchodzące w skład nieruchomości, umożliwiające racjonalne korzystanie z niej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 2011 r., sygn. V CSK 317/10).

Samo w sobie graniczenie nieruchomości z drogą publiczną nie jest zatem automatycznie przesłanką negatywną ustanowienia dla niej służebności drogi koniecznej, w trybie art. 145 k.c. Zdarzają się bowiem wyjątkowe sytuacje, w których mimo faktycznej bliskości, nie sposób uznać, by nieruchomość lub jej część posiadała „odpowiedni” dostęp do drogi publicznej. Oczywiście również i w tych przypadkach jako regułę wskazuje się przystosowanie istniejącego dostępu do prawidłowego użytku zamiast ustanowienia służebności drogi koniecznej innym szlakiem, ale dopuszcza się odstępstwa od tej zasady, gdy przemawiają za tym uzasadnione względy, interes społeczno-gospodarczy, a także, gdy trudności z dostępem do części nieruchomości lub znajdujących się na niej budynków nie wynikają z nieprzemyślanych działań właściciela, zaś ich usunięcie jest niemożliwe lub nieopłacalne.

W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach rozpoznawanej sprawy wnioskodawcom nie można postawić zarzutu, iż brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej południowej części działki nr (...) jest skutkiem ich niedbalstwa czy lekkomyślności. Jak ustalono, poprzednik prawny wnioskodawców zakupił już częściowo zabudowaną nieruchomość. Na działce był już budynek gospodarczy, szklarnia i kotłownia. Budynek mieszkalny został wybudowany na miejscu kotłowni. Zarówno kształt działki (długa i wąska) jak i istniejący już wówczas sposób jej zagospodarowania w zasadzie wykluczał możliwość innego usytuowania budynku nr (...). Skarżący podnoszą, że z zeznań wnioskodawcy M. K. wynika, iż budynek mieszkalny rozbudowano w stosunku do istniejącej wcześniej kotłowni w kierunku działki ewidencyjnej nr (...) (kotłownia zajmowała mniej więcej połowę obecnego budynku mieszkalnego), co w ocenie apelującego skutkowało odcięciem przejazdu do części działki znajdującej się za tym budynkiem. Z taka argumentacją nie sposób się zgodzić. Nawet gdyby nie doszło do rozbudowy w kierunku działki nr (...) to i tak możliwość przejazdu na dalszą część działki blokowałyby znajdująca się za budynkiem szklarnia. Trzeba też zwrócić uwagę, że budynek mieszkalny wznoszono na początku lat 80. W tamtym czasie występowały zupełnie inne uwarunkowania cywilizacyjne, chociażby w zakresie dostępności do środków transportu. Inne też było przeznaczenie działki nr (...), która miała wówczas charakter rolniczy i wykorzystywana była do produkcji warzywnej, zaś jak ustalił sąd pierwszej instancji dojazd do tej części nieruchomości odbywał się bez przeszkód od strony działki nr (...). Od tamtego czasu minęło ponad 30 lat. W tym czasie doszło do istotnych zmian społeczno-gospodarczych. Zmieniło się też przeznaczenie działki nr (...), która zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne/ usługi komercyjne realizowane jako budynki wolnostojące lub

dobudowane do budynku mieszkalnego, a którą wnioskodawcy zamierzają podzielić na działki budowlane. Zdaniem Sądu Okręgowego te wszystkie okoliczności nie pozwalają przyjąć, by część działki nr (...) utraciła komunikacyjną funkcjonalność wskutek nieprzemyślanych czy zawinionych działań jej właściciela. Nie ma zatem podstaw do odmowy ustanowienia służebności drogowej z tej przyczyny.

Nie budzi wątpliwości, że w obecnym stanie rzeczy zwykle i prawidłowe korzystanie z działki nr (...) pod względem dostępu do drogi publicznej wymaga nie tylko dostępu do części siedliskowej od strony drogi stanowiącej działkę nr (...), ale także do tej części nieruchomości, która położona jest za siedliskiem (w kierunku południowym), a która ma przeznaczenie budowlane. Z uwagi na sposób zagospodarowania siedliskowej części działki brak jest odpowiedniego dostępu do jej południowej części. Z podwórka przed budynkiem nr (...) na drugą stronę działki można przedostać się tylko pieszo przez drzwi znajdujące się w budynku gospodarczym. Za odpowiedni można zaś uznać taki dostęp, który pozwala właścicielowi korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i właściwościami (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 6 lutego 2009 r., sygn. IV CSK 401/08). W uchwale z 14 maja 2014 r., sygn. III CZP 14/14, Sąd Najwyższy zdefiniował pojęcie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej uznając, że jest to taki dostęp, który powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno-gospodarczy. Jest oczywiste, że samochód - zarówno osobowy, jak i ciężarowy (dostawczy) - jest obecnie jednym z najważniejszych elementów systemu życia, współtworzącym współczesną cywilizację, opartą na technologii i mechanice (cywilizacja techniczna). Korzystanie z samochodu stało się standardem cywilizacyjnym i jego funkcja, zwłaszcza użytkowa, będzie się umacniać. Biorąc to pod uwagę Sąd Najwyższy stwierdził, że współczesna, dynamiczna wykładnia pojęcia "dostęp do nieruchomości" - także "odpowiedni dostęp do drogi publicznej" w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. - musi obejmować komunikację z nieruchomością za pomocą samochodów, a szerzej - za pomocą pojazdów mechanicznych służących do przemieszczania się lub przewożenia towarów. Oznacza to, że obecnie dojazd samochodem (pojazdem mechanicznym) powinien być co do zasady składnikiem odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej. W rozpoznawanej sprawie taka potrzeba jest ewidentna zważywszy na budowlane przeznaczenie działki nr (...).

Jakkolwiek regułą powinno być przystosowanie istniejącego dostępu do użytku a nie obciążanie służebnością drogową nieruchomości sąsiedniej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 2004 r., sygn. I CK 552/03), to w okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy podzielić ustalenia Sądu Rejonowego, że nie jest możliwe przystosowanie dostępu na tylną część działki od strony podwórza przed budynkiem nr (...)w taki sposób, by można go było uznać za odpowiedni. Biorąc pod uwagę, że dom i budynek gospodarczy istnieją od wielu lat i mają określone przeznaczenie (dom pełni funkcję mieszkaniową dla dwóch rodzin; budynek gospodarczy jest miejscem garażowania pojazdów i przechowywania innych przedmiotów) nie można wymagać od wnioskodawców, aby dokonywali przebudowy czy częściowej rozbiórki tych obiektów. Można by natomiast oczekiwać od wnioskodawców rozebrania powstałej w późniejszym czasie wiaty łączącej te dwa budynki, jednakże zdaniem sądu i takie rozwiązanie nie zapewni dostępu, który spełniałby kryteria odpowiedniego, a więc jak wskazuje się w orzecznictwie bezpiecznego, rzeczywistego, uwzględniającego przeznaczenie nieruchomości (aktualne i przyszłe), a także rozwój technologiczny (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 7 lipca 1999 r., sygn. II CKN 786/98 i z 13 kwietnia 2011 r., sygn. V CSK 317/10). Jak wskazał Sąd Rejonowy taki dojazd musiałby się odbywać tzw. wąskim gardłem i wiązałby się z koniecznością pokonania dwóch zakrętów pod kątem 90 stopni. W doktrynie przyjmuje się zaś, że nieodpowiednie wyprofilowanie zakrętu, np. zakręt na wąskiej drodze, który należy pokonywać pod kątem prostym, z reguły oznacza brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. (por. Kodeks cywilny, Komentarz, red. K. Osajda, 2020, wyd. 26, Legalis). W takich warunkach w zasadzie niemożliwym byłoby dotarcie na zaplecze działki samochodami ciężarowymi czy innym sprzętem budowlanym, co ma duże znaczenie biorąc pod uwagę budowlane przeznaczenie nieruchomości.

Równie istotne jest to, że taki przejazd odbywałby się przez podwórko wnioskodawców pod samymi oknami i drzwiami ich budynku mieszkalnego, co jak zauważył sąd pierwszej instancji zagraża bezpieczeństwu mieszkańców domu nr (...), jak i wyłącza całkowicie z użytku część wolną od zabudowań. Zwłaszcza w sytuacji, gdy doszłoby do podziału nieruchomości na działki i sprzedaży ich osobom trzecim wnioskodawcy musieliby cały czas zapewniać drożność przejazdu przez centrum ich siedliska, co wyłączałoby możliwość swobodnego korzystania z podwórka, które samo w

sobie nie jest duże, nie pozwalałoby na zamknięcie działki siedliskowej poprzez jej ogrodzenie z wszystkich stron, a tym samym znacząco dezorganizowało i ingerowało w życie prywatne mieszkańców stanowiąc tym samym nadmierną i trudną do zaakceptowania uciążliwość. Jest to istotna okoliczność, bowiem zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury wytyczając drogę konieczną należy brać pod uwagę nie tylko dotychczasowy charakter nieruchomości, która jest pozbawiona dostępu do drogi publicznej, ale również uwzględnić jej przyszłe przeznaczenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 8 maja 2008 r. sygn. V CSK 570/07).

W ocenie Sądu Okręgowego dla potrzeb prawidłowego gospodarowania całą działką nr (...) konieczne jest ustanowienie służebności drogi koniecznej w sposób, jak to uczynił Sąd Rejonowy. Oddalenie wniosku oznaczałoby bowiem, że zasadnicza część nieruchomości zostałaby pozbawiona odpowiedniego dojazdu, co - przy uwzględnieniu aktualnych standardów cywilizacyjnych - uniemożliwiłoby korzystanie z całej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i potrzebami społeczno-gospodarczymi. Nie pozwoliłoby to wnioskodawcom na realizację planów dotyczących tej części nieruchomości, tj. jej podzielenie na działki i sprzedaż. Zgodnie zaś z art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Istotnym jest również okoliczność, że pozbawiona odpowiedniego dostępu byłaby przeważająca część działki nr (...), a nie tylko jej nieduży fragment. Sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym byłoby zatem oczekiwanie, że wnioskodawcy zagospodarują taki obszar w sposób, który nie będzie wymagał dostępu do drogi publicznej.

Art. 145 § 2 k.c. nakazuje, aby przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpiło w taki sposób, który uwzględniałby potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz, aby grunty, przez które droga ma prowadzić, zostały obciążone w najmniejszym zakresie. Przy sądowej ocenie zasadności wniosku o ustanowienie drogi koniecznej istotne jest należyte wyważenie interesów wnioskodawcy (właściciela nieruchomości mającej stać się władnącą) i właściciela nieruchomości, która ma być obciążona służebnością. Jeśli szkoda grożąca właścicielowi nieruchomości, mającej zostać obciążoną drogą konieczną, jest większa niż korzyści, które uzyska żądający drogi, to nie można orzec ustanowienia drogi koniecznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 listopada 2012 r., sygn. IV CSK 423/12). Ustanowienie służebności drogi koniecznej powinno być zatem wynikiem bilansu korzyści i strat wynikających z przeprowadzenia drogi.

Ponadto w myśl art. 145 § 3 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy. Wymieniony przepis ustanawia klauzulę generalną odsyłającą do reguł pozaprawnych, obejmujących nie tylko interesy właścicieli sąsiadujących nieruchomości, ale także interes publiczny. Za pomocą tej klauzuli sąd może korygować oceny dokonywane na podstawie art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c., odwołując się m.in. do dobrych obyczajów lub zasad współżycia społecznego, co np. uzasadnia odmowę ustanowienia służebności drogi koniecznej, jeżeli zagrażałoby to wystąpieniem konfliktów sąsiedzkich, dekomponowało utrwalone stosunki lokalne, godziło w utrwalony przez wiele lat sposób gospodarowania, naruszało szanowane dotychczas zwyczaje albo narażało nieruchomość obciążoną na szczególne natężenie strat, zarówno majątkowych, jak i niemajątkowych (por. Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II; Opublikowano: WK 2016).

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do stwierdzenia, że służebność ustanowiona przez Sąd Rejonowy jest nadmiernie uciążliwa dla nieruchomości obciążonej lub nie uwzględnia interesu społeczno-gospodarczego. Jak wynika z ustaleń sądu pierwszej instancji trasa służebności w 90 % pokrywa się z istniejącą już drogą asfaltową. Na tym odcinku nie będzie zatem potrzeby wykonywania prac polegających na urządzeniu nowego szlaku w innym miejscu nieruchomości i tym samym wyłączeniu spod innego rodzaju eksploatacji fragmentu nieruchomości uczestnika. W zasadniczej części ustanowiony szlak służebny nie wymaga więc wygospodarowania dodatkowego areału z działek obciążonych. Z istniejącej drogi korzystają właściciele innych nieruchomości, na rzecz których już wcześniej uczestnik dobrowolnie ustanowił służebności przejazdu i przechodu. Z uwagi na istniejące już obciążenia uczestnik nie ma więc możliwości ewentualnej zmiany przeznaczenia tej części gruntu. Urządzenia wymagać będzie jedynie końcowy odcinek szlaku służebnego, ale co istotne przebiega on skrajem nieruchomości uczestnika, wzdłuż ogrodzenia z działką (...). Wykonanie w tym miejscu dodatkowego fragmentu drogi, zdaniem sądu drugiej instancji nie będzie stanowić nadmiernego obciążenia dla nieruchomości uczestnika. W szczególności nie ma podstaw, aby stwierdzić, że takie

usytuowanie drogi na obrzeżu nieruchomości będzie przeszkodą w realizacji planowanych na tym gruncie inwestycji, zwłaszcza, że skarżący nie sprecyzował, jakiego rodzaju mają być to inwestycje. Jak wynika z opinii biegłego w przedmiocie ustalenia wynagrodzenia należnego uczestnikowi trasa służebności po działce nr (...) na odcinku wzdłuż granicy z działką nr (...) (porośniętym trawą) nie spowoduje zmiany walorów użytkowych działki nr (...). Apelujący podnosił, że urządzenie drogi w tym miejscu wiąże się z koniecznością usunięcia drzewostanu, w tym gatunków chronionych. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z 8 maja 2008 r., sygn. V CSK 570/07, w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej prawo sąsiedzkie ma zastosowanie przed ustawami szczególnymi, stąd też oczywisty wzgląd na potrzebę ochrony drzew i lasu powinien być rozważany w kontekście ogólnej normy art. 145 § 3 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego w tym konkretnym przypadku ingerencja w drzewostan nie jest na tyle duża, aby uznać ją za sprzeczną z interesem społecznym. Jeśli zaś chodzi o samą szkodę materialną związaną z usunięciem z tej trasy istniejących nasadzeń i drzew to uwzględnia ją wynagrodzenie, jakie zostało przyznane uczestnikowi.

Ustanowiony przez Sąd Rejonowy szlak służebny jedynie w nieznacznym zakresie ingeruje więc w zastane stosunki, a ingerencja ta następuje w stopniu nie większym niż jest obiektywnie konieczne. Niewątpliwie zwiększenie użyteczności nieruchomości izolowanej prowadzące do możliwości jej podziału, zbycia i zgodnego z przeznaczeniem zagospodarowania przewyższa uszczerbek nieruchomości obciążonych.

Bez wątplenia zaś okoliczność, iż nieruchomości obciążone stanowią własność Skarbu Państwa sama w sobie nie uzasadnia ustanowienia po nich służebności drogi koniecznej, bowiem ustanowienie takiej służebności zawsze poprzedzać musi ustalenie, iż nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.). Ten zaś warunek w rozpoznawanej sprawie został spełniony. Fakt, iż nieruchomości stanowią własność państwową, biorąc pod uwagę również sposób ich zagospodarowania, wpływa natomiast zdaniem Sądu Okręgowego na ocenę stopnia uciążliwości związanej z obciążeniem takich nieruchomości służebnością gruntową (art. 145 § 2 k.c.). Zdaniem sądu drugiej instancji jest on niższy aniżeli w przypadku obciążenia nieruchomości stanowiących własność prywatną, choć ocena w tym zakresie zawsze uwzględniać musi okoliczności konkretnej sprawy.

W takim stanie rzeczy apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 520 § 1 k.p.c.

(...)

(...)