

Sygn. akt III Ca 1014/18

POSTANOWIENIE

Dnia 15 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Gajewski (spr.)

Sędziowie: SO Bożena Mathea

SR del. Łukasz Ziola

Protokolant: sekr. sąd. Iwona Gorząd

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z wniosku J. U. i G. U.

z udziałem J. D., A. K., T. K. i P. K.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni

z dnia 29 maja 2018 r., sygnatura akt VII Ns 1422/16

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od wnioskodawców na rzecz uczestników kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSR del. Łukasz Ziola SSO Krzysztof Gajewski SSO Bożena Mathea

Sygn. akt III Ca 1014/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy G. U. oraz J. U. wnieśli o ustanowienie za wynagrodzeniem na nieruchomości uczestników położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...), służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonych w G. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgi wieczyste nr (...) miejscu, które zostanie określone na mapie sporządzonej przez powołanego przez Sąd biegłego geodetę.

W ocenie wnioskodawców, działka gruntu o nr (...) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej z uwagi na zbyt wąski dojazd do tej działki o szerokości 2 metrów. Ze względu na istniejącą zabudowę, dojazd ten przebiega bezpośrednio przy znajdującym się na działce wnioskodawców budynku, co w znacznym stopniu utrudnia

wnioskodawcy prawidłowe korzystanie i gospodarowanie w/w działką. Wnioskodawca jest z kolei osobą starszą i schorowaną, toteż w celu normalnego korzystania z nieruchomości i miejsca zamieszkania niezbędny jest dla niego transport samochodowy. Jak wskazali, aktualnie mają oni możliwość przechodu przez pas gruntu wzdłuż budynku wnioskodawców, jednak nie mają takiej możliwości w odniesieniu do przejazdu samochodem.

W toku rozprawy w dniu 7 września 2016 r. pełnomocnik wnioskodawców oświadczył, że prostuje wniosek w ten sposób, że wnosi o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej przy ul. (...), tj. działki, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

W odpowiedzi na wniosek uczestniczki postępowania J. D., A. K., P. K. i T. K. wniosły o jego oddalenie. W uzasadnieniu wskazały, że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku, gdyż nieruchomość położona w G. przy ul. (...) bezpośrednio graniczy z drogą publiczną, zaś działka nr (...) ma dostęp do tejże drogi przez działkę nr (...).

Podczas oględzin nieruchomości w dniu 20 kwietnia 2017 r. wnioskodawcy wnieśli o przesunięcie ogrodzenia o 10 cm w kierunku nieruchomości należącej do uczestników.

Postanowieniem z dnia 29 maja 2018r., wydanym w sprawie o sygn. akt VII Ns 1422/16, Sąd Rejonowy w Gdyni: w punkcie 1. oddalił wniosek; w punkcie 2. kosztami postępowania, w tym wydatkami poniesionymi w sprawie obciążyć wnioskodawców G. U. i J. U. po połowie; w punkcie 3. zasądził od wnioskodawczyni G. U. na rzecz uczestników J. D., A. K., T. K., P. K. solidarnie kwotę 240,00 zł (dwieście czterdzieści złotych i 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie 4. Zasądził od wnioskodawcy J. U. na rzecz uczestników J. D., A. K., T. K., P. K. solidarnie kwotę 240,00 zł (dwieście czterdzieści złotych i 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie 5. nakazał ściągnąć od wnioskodawczyni G. U. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 240,24 zł (dwieście czterdzieści złotych i 24/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych w sprawie; w punkcie 6. nakazał ściągnąć od wnioskodawcy J. U. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 240,24 zł (dwieście czterdzieści złotych i 24/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych w sprawie.

Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę oparł się na następujących ustaleniach faktycznych:

Decyzją z dnia 17 marca 2004 r. Prezydent Miasta G. zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...) o powierzchni (...), zapisanej w KW nr (...) na: działkę nr (...) o powierzchni (...) oraz działkę nr (...) o powierzchni (...). Decyzja ta została wydana z zastrzeżeniem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału należy ustanowić służebność drogową zapewniającą dostęp do drogi publicznej. Stała się ostateczna w dniu 5 kwietnia 2004 r.

Nieruchomość położona w G. przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...) (dawniej nr (...)) o powierzchni (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o nr (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 kwietnia 2004 r. stanowi własność J. U. i G. U. (każdego z nich w 1/2 części). Nieruchomość ta ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. (...). Jest ona zabudowana, a w budynku na niej posadowionym zamieszkuje G. U..

Od zachodu nieruchomość ta graniczy z nieruchomością położoną przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...) (dawniej nr (...)) o powierzchni (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dziale II tej księgi wieczystej, jako właściciele przedmiotowej nieruchomości również wpisani są J. U. i G. U. (każde z nich w 1/2 części). Nieruchomość ta ma dostęp do drogi publicznej, tj. do ul. (...), przez działkę nr (...). Nie jest prawnie ustanowiona służebność w tym zakresie. Również i ona jest zabudowana budynkiem, w którym zamieszkuje J. U..

Od północy zarówno działka nr (...), jak i działka nr (...) graniczą z nieruchomością położoną w G. przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...) (dawniej nr (...)) o powierzchni (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dziale II w/w księgi wieczystej, jako jej właściciele wpisani są J. D. (w 3/8 części), T. K. (w 1/6 i 1/8 części), A. K. (w 1/6 części) oraz P. K. (w 1/6 części).

Działki nr (...) są oddzielone od działki nr (...) ogrodzeniem biegnącym według załącznika nr 1 do opinii biegłego geodety z dnia 23 października 2017 r.

Pomiędzy działką nr (...) a działkami nr (...) istnieje duży ustęp. Odległość od ogrodzenia do ściany budynku po stronie działki nr (...) wynosi (...). Odległość od ogrodzenia do ściany budynku posadowionego na działce nr (...) w najwyższym miejscu wynosi (...), zaś w pozostałych miejscach (...) i (...) Aktualnie J. U. zamieszkuje w budynku posadowionym na działce nr (...), zaś G. U. w budynku posadowionym na działce nr (...). Z działki nr (...) można przejść swobodnie na ulicę (...) poprzez działkę nr (...).

J. U. korzysta obecnie z samochodu marki R. (...) typu (...) o szerokości (...) (szerokość wraz z rozłożonymi lusterkami (...)), który parkuje w użyczonym przez G. U. garażu, z uwagi na problemy z wjechaniem na działkę nr (...) przez działkę nr (...). Wcześniej też miał duże samochody. W czasie, gdy nabywał udział w w/w nieruchomościach nie zastanawiał się nad tym, że posiada tak duży samochód, a wjazd jest wąski. Od czasu nabycia prawa własności działek nr (...) przez J. i G. U. szerokość wjazdu na działkę nr (...) przez działkę nr (...) nie uległa zmianie.

Większość mieszkańców domów położonych przy ul. (...) (w tym T. K. i A. K.) parkuje swoje samochody na ulicy.

T. K. na stanowiącej jej współwłasność nieruchomości wynajmuje pokoje. Z wjazdu na jej teren (graniczącego z ogrodzeniem) korzystają jej klienci.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy poczynił następujące rozważania:

Sąd wziął za podstawę dokonanych przez siebie ustaleń dokumenty urzędowe w postaci odpisów ksiąg wieczystych, wypisów z rejestru gruntu, mapy ewidencji gruntu oraz decyzji z dnia 17 marca 2004 r. o podziale nieruchomości, a także protokół oględzin nieruchomości dokonanych wspólnie z biegłym i stronami postępowania. Dokumenty te zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, przez uprawnione podmioty, a ich treść nie była kwestionowana zarówno przez wnioskodawców, jak i przez uczestników. Również Sąd nie znalazł powodów do zakwestionowania ich w jakiegokolwiek części. Wynikał z nich w szczególności fakt warunkowego podziału nieruchomości objętej wnioskiem, nabycie przez wnioskodawców prawa własności już podzielonych nieruchomości, ich powierzchnie, a nadto fizyczne odległości pomiędzy osią ogrodzenia a ścianami budynków posadowionych odpowiednio na nieruchomości stanowiącej współwłasność wnioskodawców i uczestniczek oraz wymiary samochodu używanego przez wnioskodawcę. Pomiaru te, dokonane przez biegłego w obecności stron i Sądu nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania. Również i Sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania, toteż na ich podstawie dokonał ustaleń wskazanych we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia.

W toku postępowania Sąd I instancji dopuścił i przeprowadził dowody z opinii biegłego geodety. Jakkolwiek finalnie Sąd nie skorzystał z nich celem ustanowienia drogi koniecznej zgodnie z wnioskiem, Sąd oparł się na nich w zakresie bezspornym pomiędzy stornami, tj. w szczególności zauważając, że pomiędzy gruntem stanowiącym własność wnioskodawców i gruntem stanowiącym własność uczestniczek istnieje ustęp, czy też, że nieruchomość stron odgradza ogrodzenie. Sąd zważył, iż opinie biegłego w tym zakresie nie były w istocie kwestionowane przez strony (podobnie jak dokonane przez niego w trakcie oględzin nieruchomości pomiary), a nadto, że zostały sporządzone przez podmiot mający uprawnienia do ich wykonania i posiadający wiadomości specjalne. Również i Sąd nie znalazł powodów, by nie uznać ich za miarodajne i z tych przyczyn oparł się na nich w zakresie okoliczności wskazanych powyżej.

Sąd nie znalazł również podstaw, by zakwestionować przeprowadzone w toku postępowania dowody z przesłuchania wnioskodawców oraz uczestniczek T. K. i A. K.. Treść zeznań stron nie była w istocie sporna, a część okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia potwierdził sam wnioskodawca. Dotyczy to w szczególności faktu, że nabywając współwłasność działek nr (...) miał świadomość szerokości pomiędzy ścianą budynku, a ogrodzeniem i godził się na to, pomimo tego, że jak sam wskazał – od zawsze miał duże samochody. Z kolei z zeznań uczestniczek wynikała m.in.

niekwestionowana okoliczność prowadzonej przez T. K. działalności polegającej na wynajmie pokoi, a w związku z tym udostępnienie najemcom jej wjazdu i miejsc parkingowych, a także fakt, że większość mieszkańców ul. (...) swoje samochody parkuje na ulicy. Okoliczności te nie były kwestionowane przez żadną ze stron, toteż również i Sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania.

Finalnie przedmiotem niniejszego wniosku było ustanowienie drogi koniecznej na rzecz nieruchomości położonej przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) poprzez przesunięcie ogrodzenia o 10 cm kierunku nieruchomości należącej do uczestników według ostatniej opinii biegłego geodety złożonej w toku postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, iż w niniejszej sprawie okolicznością bezsporną pozostawał fakt, że nieruchomość położona w G. przy ul. (...) (działka nr (...)) ma dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr (...), choć nie zostało to ustanowione w sposób formalny, a wyłącznie odbywa się na zasadzie porozumienia między byłymi małżonkami U.. Wnioskodawcy usiłowali jednak wykazać, że dostęp ten nie jest odpowiedni, albowiem, jakkolwiek są w stanie przechodzić do drogi publicznej, wjazd na teren działki nr (...) samochodem wnioskodawcy jest bardzo utrudniony z uwagi na wąski pas od ściany budynku do ogrodzenia. A zatem de facto wniosek dotyczył ustanowienia służebności drogi koniecznej na działce uczestników w zakresie powierzchni (...), albowiem przesunięcie ogrodzenia miałyby nastąpić o (...).

Sąd Rejonowy podniósł, iż wnioskodawcy w 2004 r. nabyli własność nieruchomości objętej wnioskiem. Miało to miejsce już po wydaniu ostatecznej decyzji w przedmiocie jej podziału oraz po tym, jak posadowiono na niej dwa budynki, w którym obecnie mieszka wnioskodawca (w budynku położonym na działce nr (...)) oraz wnioskodawczynie (w budynku położonym na działce nr (...)). Wskazywał na to sam wnioskodawca, który wprost zeznał, że w momencie nabywania nieruchomości jej stan był taki, jaki jest obecnie. Jakkolwiek więc to nie wnioskodawcy doprowadzili do posadowienia budynku w tak bliskiej odległości od ogrodzenia i jakkolwiek to nie oni byli inicjatorami podziału nieruchomości, nabywając jej własność mieli pełną świadomość dotyczącą jej stanu, a w szczególności wąskiej powierzchni pomiędzy ścianą budynku, w którym mieszka wnioskodawczynie, a ogrodzeniem posadowionym w północnej części działki. Jak zeznał sam wnioskodawca, już wówczas używał dużych samochodów, a mimo to zdecydował się nabyć wraz z uczestniczką własność działek nr (...).

Sąd Rejonowy wskazał, iż „odpowiedniość” dostępu do drogi publicznej jest pojęciem relatywnym i ocennym. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie wnioskodawcy mają jednak zapewniony odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c.

Sąd zważył, iż wnioskodawca nabył własność nieruchomości objętej wnioskiem w 2004 r. i przez 12 lat nie składał jakichkolwiek wniosków o ustanowienie drogi koniecznej, która polegałaby na poszerzeniu pasa gruntu, którego używał on do dojazdu samochodem na działkę nr (...). Co więcej, na przestrzeni lat nabywał on coraz większe samochody, mając świadomość, że ich wjazd na teren działki nr (...) przez działkę nr (...) może być utrudniony. O ile zachowanie takie mogłoby być usprawiedliwione względami zdrowotnymi, Sąd zważył, iż nawet przyjmując, iż wnioskodawca jest osobą schorowaną, to samochód używany przez niego aktualnie nie jest fabrycznie przystosowany dla osób niepełnosprawnych. Nie ulega natomiast żadnym wątpliwości, że większość samochodów osobowych bez większych problemów przejedzie przez działkę nr (...) w jej najwęższym miejscu. Tym samym, jeżeli jakiegokolwiek okoliczności spowodowały obecny, utrudniony dojazd do drogi publicznej kosztem wnioskodawcy, nie był to fakt wąskiego przejazdu (bo wnioskodawca wiedział o nim od 12 lat), lecz nabywanie przez wnioskodawcę na przestrzeni lat coraz większych samochodów.

W ocenie Sądu Rejonowego zachowanie takie nie zasługuje na ochronę prawną, zwłaszcza kosztem uczestniczek postępowania – sąsiadek wnioskodawców, które również nie mają szerokiego pasa gruntu przeznaczonego na przejazd. Co więcej, w przeciwieństwie do wnioskodawcy, który nie musiał przez 12 lat korzystać z samochodu o wymiarach używanych przez niego obecnie, T. K. prowadzi działalność polegającą na wynajmie pokoi, a najemcom udostępnia między innymi wjazd na teren nieruchomości. Niewątpliwie zwięźlenie jej pasa gruntu (które miałyby polegać na przesunięciu ogrodzenia) mogłoby spowodować dla niej negatywne konsekwencje polegające chociażby na

mniejszym zainteresowaniu potencjalnych najemców w związku z problemem z wjazdem, zwłaszcza samochodami o większych gabarytach.

Sąd Rejonowy zważył również na brak proporcji we wniosku wnioskodawców i potencjalnymi pracami, które należałoby wykonać dla ustanowienia służebności drogi koniecznej. Sąd Rejonowy wskazał, iż to w pierwszej kolejności na wnioskodawcach spoczywa obowiązek poczynienia takich zmian organizacyjnych na należących do nich nieruchomościach, które zapewnią im dostęp do drogi publicznej zgodnie z ich oczekiwaniami. W realiach niniejszej sprawy powinno to polegać w szczególności albo na sprzedaży obecnie używanego przez wnioskodawcę samochodu i zakupieniu pojazdu przystosowanego dla osób schorowanych (czy niepełnosprawnych) o gabarytach pozwalających na swobodny wjazd albo na parkowaniu obecnego samochodu wnioskodawcy na ulicy (jak większość mieszkańców ul. (...)) albo kontynuowaniu udostępnienia przez wnioskodawczynię wnioskodawcy miejsca w jej garażu. Ta ostatnia możliwość jest tym bardziej uzasadniona, jako że wnioskodawcy są współwłaścicielami obu nieruchomości, a zatem wnioskodawca ma do tego pełne prawo – zwłaszcza przy braku protestów ze strony wnioskodawczyni, która w toku niniejszego postępowania nie uskarżała się na aktualny stan i nie oświadczała, że nie chce, by wnioskodawca nadal korzystał z garażu posadowionego w budynku, który ona zamieszkuje.

A contrario, wniosek wnioskodawców nie tylko mógłby zagrozić dotychczasowym interesom uczestniczek. Wszak wnioskodawcy chcą ustanowienia drogi koniecznej m.in. poprzez przesunięcie obecnie istniejącego ogrodzenia o (...) w kierunku działki uczestniczek. Prace te wymagałyby demontażu całego płotu, a finalnie de facto powodowałyby trwałe uniemożliwienie uczestniczkom korzystania z należącej do nich części gruntu. Efektem byłoby nie ustanowienie prawa służebności drogi koniecznej (której istotą nie jest trwałe pozbawienie właściciela władztwa nad nieruchomością, na której ustanowiono drogę konieczną), ale faktycznie pozbawienie uczestniczek własności gruntu o łącznej powierzchni(...). W ocenie Sądu jest to niedopuszczalne, a jeżeli wnioskodawcy kwestionują obecne granice pomiędzy nieruchomościami ich oraz uczestniczek, postępowanie w przedmiocie ustanowienia drogi koniecznej nie może zastąpić postępowań właściwych do rewizji granic pomiędzy nieruchomościami.

Reasumując, w ocenie Sądu Rejonowego nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej przez działkę nr (...), co potwierdza fakt nieskładania przez wnioskodawców wniosku o ustanowienie drogi koniecznej przez 12 lat od nabycia własności nieruchomości w/w działek. Potrzeby wnioskodawcy w zakresie dojazdu do działki mogą zostać zapewnione poprzez sposoby wskazane przez Sąd we wcześniejszej części uzasadnienia. Ustanowienie drogi koniecznej według wniosku wnioskodawców byłoby natomiast nieproporcjonalnym obciążeniem względem gruntu, przez które droga konieczna miałaby prowadzić, gdyż de facto powodowałyby wywłaszczenie uczestniczek z (...) działki stanowiącej ich współwłasność, co w sposób oczywisty jest sprzeczny z interesem społeczno-gospodarczym. Z tych powodów na podstawie przywołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji postanowienia.

Apelację od opisanego powyżej postanowienia wnieśli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 145 § 1 i 2 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię niniejszego przepisu i uznanie, że droga umożliwiająca częściowe korzystanie – przechód bądź przejazd przez część małych pojazdów jest wystarczająca i odpowiednia w rozumieniu w/w przepisu,
2. Sprzeczność ustaleń z treścią zgromadzonego materiału dowodowego poprzez uznanie, że:
 - a. Ustanowienie drogi koniecznej o powierzchni 1m² (jednego metra kwadratowego) jest oczywiście sprzeczne z interesem gospodarczym albowiem spowoduje wywłaszczenie uczestniczek w tym zakresie,
 - b. Wystąpienie przez wnioskodawców o ustanowienie drogi koniecznej po upływie czasu przesadziło o istnieniu „odpowiedniego” dojazdu do nieruchomości,

c. Dostęp do drogi publicznej z nieruchomości położonej przy ul. (...) działki o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest odpowiedni

Wskazując na powyższe podstawy zaskarżenia, skarżący wnieśli o: zmianę postanowienia i uwzględnienie wniosku, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi I instancjo do ponownego rozpoznania.

W ocenie skarżących w niniejszej sprawie szerokość dojazdu do działki wprawdzie zapewnia dojście piesze z nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej, to wyklucza możliwość swobodnego dojazdu do niej, co biorąc pod uwagę mieszkaniowy charakter działki wnioskodawców jak i wiek i stan zdrowia wnioskodawcy stanowi istotne ograniczenie w zakresie korzystania z nieruchomości. Co więcej, całkowicie uniemożliwia również wjazd na posesję pojazdów uprzywilejowanych, których wjazd w związku z wiekiem wnioskodawcy będzie coraz częściej konieczny.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy postępowania wnieśli o jej oddalenie w całości oraz o obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w sposób właściwy rozważył wszystkie dowody oraz okoliczności i na ich podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, nie przekraczając w tej mierze zasady swobodnej oceny dowodów. Stanowisko Sądu I instancji odnośnie ustalonej podstawy faktycznej żądania zostało szczegółowo przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia i w takim zakresie nie wymaga powtórzenia (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2013r. I CSK 156/13). Sąd Rejonowy podejmując zaskarżone rozstrzygnięcie nie naruszył także przepisów prawa materialnego i dlatego Sąd Okręgowy akceptuje argumenty przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone przez Sąd I instancji w sposób kompleksowy – zostały ustalone fakty, które dla rozstrzygnięcia sprawy miały istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) i nastąpiło to w oparciu o dostępne w postępowaniu środki dowodowe. Jak wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie i w doktrynie, normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Przez moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. Sąd, oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie. Podkreślano też w orzecznictwie, że ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (tak m.in. orz. SN z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95).

Skuteczne postawienie zarzutu sprzeczności ustaleń z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, stanowiący de facto zarzut naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie wystarcza przy tym przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN m.in. w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku I ACa 1395/15 z 11 marca 2016 r.). Konieczne jest zatem dla skuteczności takiego zarzutu wykazanie wyżej wspomnianych uchybień przy użyciu argumentów jurydycznych. W konsekwencji samo zaprezentowanie odmiennego stanu faktycznego, wynikającego z własnego przekonania o wspomnianej wyżej wadze dowodów jest

niewystarczające. W n/n sprawie stan faktyczny co do zasady uznać należy za bezsporny, w szczególności, w zakresie dotyczącym okoliczności nabycia przez wnioskodawców przedmiotowej w sprawie nieruchomości, dotychczasowego z niej korzystania, jak również treści decyzji z 17 marca 2004r. W sprawie nie budziła ponadto wątpliwości szerokości przedmiotowych dróg oraz ich położenie, dane te wynikają bowiem zarówno z dokonanych w toku postępowania oględzin, jak również ze sporządzonej w sprawie opinii biegłego J. I., która zasadnie uznana została przez Sąd I instancji za wiarygodną. Uwzględniając powyższe brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutów dotyczących sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, zaś kwestie dotyczące czasu wystąpienia z wnioskiem, odpowiedności dostępu czy interesu gospodarczego rozpatrywać należy przede wszystkim w kontekście ewentualnego naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 145 § 1 i 2 k.c.

Zgodnie z art. 145 k.c. jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna)(§ 1). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. 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 (§ 2). Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§ 3).

W treści art. 145 § 1 k.c. ustawodawca posłużył się pojęciem „odpowiedniego dostępu”, nie definiując go. Stąd w orzecznictwie wykształcił się pogląd, by pojęcie to interpretować poprzez sięganie do jego potocznego rozumienia. Zatem termin „odpowiedni” można rozumieć jako „spełniający wymagane warunki”, natomiast o tym, czy nieruchomość ma odpowiedni dostęp, decydować będą każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy. Odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą możliwość swobodnego przedostawania się z nieruchomości do takiej drogi, w tym powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno-gospodarczy. W ustalaniu znaczenia tego pojęcia należy ponadto brać pod uwagę potrzeby nieruchomości izolowanej, jak też bliżej określone warunki jej używania, łączność nieruchomości z należącymi do niej budynkami gospodarskimi, a także casu ad casum inne okoliczności. (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2011r. V CSK 317/10, orz. Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2014r., III CZP 14/14). W orzecznictwie podkreśla się przy tym, że art. 145 k.c. nie przewiduje ustanowienia drogi koniecznej w sytuacji, gdy trudności drogowe wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości, ze względu na którą służebność miałyby być ustanowiona. W takim bowiem wypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich (dojście, dojazd), lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Zorganizowanie zaś łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości (np. przez przeniesienie frontu budynku na drugą stronę) należy do właściciela nieruchomości. (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1974r., III CRN 125/74). Ponadto osoba ubiegająca się o ustanowienie drogi koniecznej powinna przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi publicznej przez własne grunty. (orz. Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1977r., III CRN 90/77).

Jak wynika z przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego geodety oraz przeprowadzonych oględzin, działki nr (...) są oddzielone od działki nr (...) ogrodzeniem biegnącym według załącznika nr 1 do opinii biegłego geodety z dnia 23 października 2017 r., pomiędzy działką nr (...) a działkami nr (...) istnieje duży ustęp. Odległość od ogrodzenia do ściany budynku po stronie działki nr (...) wynosi (...), a odległość od ogrodzenia do ściany budynku posadowionego na działce nr (...) w najwęższym miejscu wynosi (...), zaś w pozostałych miejscach(...) i (...). Jak nadto wskazał biegły w opinii uzupełniającej, dojście o szerokości 2 metrów w zupełności wystarczy na dojście do działki, a wjazd małym samochodem też nie powinien sprawiać trudności. Jak wynika z akt sprawy, wnioskodawca J. U. korzysta obecnie z samochodu marki R. (...) typu (...) o szerokości (...) (szerokość wraz z rozłożonymi lusterkami (...)). Z powyższego wynika, iż wjazd pojazdem wnioskodawcy na teren działki (...) (P. 4B) jest wprawdzie utrudniony, jednak – przy złożeniu lusterek – jak najbardziej możliwy, albowiem szerokość tego pojazdu ze złożonymi lusterkami wynosi (...) mm (por. (...) r..pl/samochody/samochodynowe/koleos/wymiary.htm). Jak słusznie przy tym wskazał Sąd Rejonowy,

wnioskodawca, mając świadomość szerokości wjazdu, nabył własność nieruchomości objętej wnioskiem w 2004r. i przez 12 lat nie składał jakichkolwiek wniosków o ustanowienie drogi koniecznej, która polegałaby na poszerzeniu pasa gruntu, którego używał on do dojazdu samochodem na działkę nr (...). Co więcej, na przestrzeni lat nabywał on coraz większe samochody, mając świadomość, że ich wjazd na teren działki nr (...) przez działkę nr (...) może być utrudniony. W ocenie Sądu Okręgowego fakt, iż Sąd Rejonowy brał pod uwagę powyższe okoliczności nie oznacza, iż błędnie uznał wystąpienie przez wnioskodawców o udostępnienie drogi koniecznej po upływie czasu za przesądzające o istnieniu „odpowiedniego” dojazdu do nieruchomości – co zarzucał w apelacji wnioskodawca. Okoliczność ta była jedną z kilku, które brał pod uwagę Sąd Rejonowy i obrazowała fakt, iż we wcześniejszym okresie wnioskodawcy nie wnosili o ustanowienie drogi koniecznej, czy też zmianę położenia płotu rozdzielającego przedmiotowe działki, albowiem przejazd ten nie stanowił dla niego problemu.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż dostęp „odpowiedni” nie oznacza, że ma on być „łatwiejszy”, a instytucja służebności nie może służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej kosztem naruszenia prawa właściciela działki obciążonej (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2017 r. II CSK 476/16). Poszerzenie przejazdu na działkę (...) kosztem ustanowienia służebności na działce (...) nastąpiłoby bez wątpienia kosztem uczestniczek postępowania – sąsiadek wnioskodawców, które również nie mają szerokiego pasa gruntu przeznaczonego na przejazd. W postanowieniu z dnia 18 listopada 1998 r., (II CKN 45/98), zasadnie Sąd Najwyższy uznał, że art. 145 k.c. nie jest źródłem roszczeń o ustanowienie służebności drogi zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej (niezbędnej), zapewniającej dostęp do drogi publicznej.

Biorąc pod uwagę zebrany w sprawie materiał dowody oraz jej okoliczności, uwzględnienie żądania wnioskodawców de facto służyłoby jedynie ich wygodzie, co wyklucza uwzględnienie wniosku. Podkreślenia wymaga, iż w toku postępowania nie wykazali oni, aby stan zdrowia bądź wiek wymagał poruszania się przez nich tak dużym pojazdem jak R. (...), przy czym, po złożeniu lusterek możliwy jest także przejazd takim pojazdem. Nabycie mniejszego pojazdu eliminowałoby w zasadzie problemy z wjazdem, albowiem przez 12 lat wnioskodawcy, w taki sposób z niego korzystali. Za chybiony uznać należy również argument dotyczący konieczności korzystania przez wnioskodawcę z transportu medycznego, albowiem nie wykazano, aby dotychczas z niego korzystał i w związku z tym, że taka potrzeba istnieje, zaś sam wiek J. O. o tym nie przesądza. Przede wszystkim jednak odległość od domu wnioskodawcy do ul. (...) jest tak niewielka, iż transport medyczny może parkować przy wspomianej ulicy, zresztą z materiału dowodowego wynika, że parkuje przy niej większość mieszkańców okolicznych domów. Sytuacja, w której pojazdy transportu medycznego podjeżdżają bezpośrednio pod drzwi osoby chorej stanowi wyjątek, regułą jest natomiast, iż muszą zatrzymać się od niej w pewnej odległości, która w przypadku n/n sprawy i tak jest niewielka. Również fakt, iż doszło pomiędzy stronami do rozvodu nie stanowi okoliczności uzasadniającej żądanie, co więcej ewentualny podział nieruchomości stwarza możliwość takiego jej podziału, aby wnioskodawca posiadał garaż położony bliżej ulicy. Niezależnie od powyższego podzielić należy pogląd Sądu Rejonowego, iż uwzględnienie wniosku negatywnie oddziaływałoby na możliwości korzystania z niej przez uczestników, z punktu widzenia prowadzonej przez nich działalności polegającej na wynajmie pokoi. Dodatkowe zwięźenie i tak wąskiego przejazdu na działce nr (...), niewątpliwie mogłoby ograniczyć zainteresowanie wynajmowanymi przez nich pokojami, w szczególności, jeżeli weźmie się pod uwagę uwarunkowania drogi, co przekładałoby się na ponoszone przez nich wymierne straty finansowe. W kontekście powyższych rozważań, w ocenie Sądu Okręgowego należy mieć również na uwadze, iż ustanawiając służebność zgodnie z wnioskiem, uczestnicy postępowania nie byłiby wyłącznie zmuszeni do znoszenia przejazdu i przechodu wnioskodawcy przez stanowiącą ich własność nieruchomość. Poprzez przesunięcie płotu dzielącego działki uczestnicy postępowania w istocie zostaliby ograniczeni w prawie do korzystania z należącej do nich nieruchomości. W ten sposób należy zdaniem Sądu Okręgowego rozumieć twierdzenie Sadu Rejonowego o wywłaszczeniu uczestniczek z 1m² działki. Brak było również podstaw do zaakceptowania twierdzeń skarżących odnośnie zajęcia przez uczestników gruntu wnioskodawców o powierzchni około(...), które wynikają ze sporządzonego szkicu polowego. Nie toczyło się bowiem żadne postępowanie mające na celu uregulowania tej kwestii, zaś stanowisko wnioskodawców w powyższym zakresie stanowi jedynie ich pogląd w tej sprawie, który nie wpływa na przesłanki uzasadniające ich żądanie.

Mając powyższe na uwadze, zgodzić należy się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej przez działkę nr (...), w związku z czym nieuzasadniony był wniosek o ustanowienie drogi koniecznej na podstawie art. 145 k.c.

W związku z powyższym, na mocy art. 385 k.p.c. Sąd okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., mając na względzie, iż interesy uczestników były sprzeczne, a apelacja wnioskodawców została w całości oddalona. Na koszty poniesione przez uczestników postępowania składało się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 5 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w kwocie 240zł. Sąd Okręgowy, mając na uwadze, iż wnioskodawcy są współwłaścicielami nieruchomości, kosztami postępowania obciążył ich po połowie.

SSO Bożena Mathea SSO Krzysztof Gajewski del. SSR Łukasz Ziola