

POSTANOWIENIE

Dnia 18 grudnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Oleśnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Kałwak
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Klaudia Pluta

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2018 roku na rozprawie

sprawy z wniosku **J. M. (1) i M. M. (1)**

z udziałem **Z. W. i B. W. (1)**

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić solidarnie od wnioskodawców J. M. (1) i M. M. (1) na rzecz uczestników postępowania Z. W. i B. W. (1) kwotę 497,00 zł (czteryście dziewięćdziesiąt siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania procesowego.

Sygn. akt I Ns 176/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. M. (1) i J. M. (1) przy uczestnictwie B. W. (1) złożyli w tutejszym sądzie w dniu 28 sierpnia 2018 roku wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej własność B. W. (1) położonej w B. nr 38, oznaczonej jako działki nr (...) na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...) położonej w miejscowości B., objętej księgą wieczystą Kw nr (...) będącą własnością wnioskodawców, służebność drogi koniecznej.

W uzasadnieniu swojego wniosku między innymi podnosili, że są właścicielami działki o nr (...), o pow. 1,0303 ha położonej w miejscowości B. dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Uczestniczka B. W. (1) jest właścicielką działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Uczestniczka dokonała zakupu działki obok od J. G. o nr (...)powiększając tym samym powierzchnię swojej nieruchomości i dokonując wydzielenia jej ogrodzeniem. Do tej pory wzdłuż działki (...) przebiegała droga za pośrednictwem, której wnioskodawcy posiadali dostęp do działki nr (...). Zakup części działki i budowa ogrodzenia przez B. W. (1) spowodowały brak dostępu wnioskodawców do użytkowanych przez nich gruntów ornych znajdujących się na działce (...) - wniosek karta 2-5.

Wodpowiedzi nawniosek wniesionej w dniu 2 października 2017r. **uczestniczka postępowania B. W. (1)** wносиła o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie od solidarnie wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Na uzasadnienie swojego stanowiska uczestniczka podniosła między innymi, że działka wnioskodawców wskazywana we

wniosku ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej z drugiej strony także przez ich działkę nr (...) o czym we wniosku nie napisali. Do działki wnioskodawców nr (...) można dojechać skręcając z drogi gminnej asfaltowej nr (...) w drogę gminą gruntową nr (...) i dalej przez działkę nr (...). Działka nr (...) jest działką zalesioną. Na działce tej od dawna była i jest droga przygotowana pod przejazd na działkę (...). Ponieważ J. W. (1) dzierżawca działki (...) korzysta z bliższego dojazdu na tą działkę poprzez drogę przed lasem wzdłuż lasu tak jak to czynią to inni rolnicy droga na działce (...) zarasta. Sami zaś wnioskodawcy M. i J. M. (1) od ponad 7 lat nie uprawiają działki nr (...) i nie przejeżdżają przez działkę nr (...) należącą do uczestniczki.

Nadto uczestniczka podkreślała, iż fakt sprzedaży działki przez małżonków G. był przedmiotem ogłoszenia publicznego w gminie, wnioskodawcy wiedzieli że ta działka jest na sprzedaż nie zgłosili się jako potencjalni nabywcy. Uczestniczka proponowała zakup od Pana G. dwóch mniejszych działek wnioskodawcy się nie zgodzili a konkretnie ojciec wnioskodawczyni – odpowiedź na wniosek karta 17-20

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy są właścicielami nieruchomości o nr działki (...) położonej w miejscowości B., objętej księgą wieczystą Kw nr (...) oraz zalesionej działki o numerze (...) też położonej w miejscowości B., dla których prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Poprzednikiem prawnym co do własności tych działek był ojciec wnioskodawczyni P. J..

Działka (...) wnioskodawców od 5 - 6 lat jest dzierżawiona J. W. (1). Nie ma ona bezpośredniego dostępu do drogi publicznej zawsze aby do niej dojechać trzeba było przejeżdżać przez inne działki. Na działce nr (...) zalesionej jest droga.

Uczestniczka jest właścicielką działki o numerze (...) położonej w miejscowości B. na której ma posadowiony budynek mieszkalny, zabudowania gospodarcze i siedlisko. 20 lipca 2017 r. uczestniczka kupiła od J. i J. G. także działkę gruntu o numerze (...) dawniej (...) o powierzchni 0,3028 ha położoną w miejscowości B. która graniczy z działką siedliskową nr (...), celem poszerzenia działki siedliskowej.

Do listopada 2016 roku na granicy działek (...) istniała droga gruntowa prowadząca do posesji uczestniczki B. W. (1), przylegająca do ściany szczytowej jej domu. Z drogi tej korzystali uczestniczka Pan G. i dzierżawca gruntu rolnego należącego do wnioskodawców Pan J. W. (1) ten ostatni - okazjonalnie i grzecznościowo.

Już na początku 2016 roku małżonkowie J. i J. G. przekazali sprzedaną działkę w posiadanie uczestniczce postępowania. Wiosną 2016 roku uczestniczka poczyniła pierwsze prace celem zagospodarowania nabytej działki i poszerzenia siedliska, w tym zasadziła drzewka natomiast w listopadzie 2016 roku została ona ogrodzona.

Za działką sprzedaną uczestniczce B. W. (1) usytuowana jest działka nr (...) będąca własnością J. G. a dalej za nią działka nr (...) zalesiona. Sąsiadują one z jednej strony z działkami wnioskodawców (...) i (...). Działka orna J. G. jest też dzierżawiona J. W. (1).

Rolnicy mający działki obok działki wnioskodawców nr (...) jeżdżą na swoje działki orne drogą nr (...), prowadzącą na K., droga ta jest wytyczona na mapie. Mieszkańcy miejscowości B. z niej korzystają. Użytkownicy drogi nr (...) - rolnicy zjeżdżają z tej drogi w terenie zalesionym i dalej jadą drogą usytuowaną na ich własnych zalesionych też działkach. Rolnicy wycinają drzewa na swoich zalesionych działkach, poszerzają drogę dbają o jej stan aby dogodniej jeździć, coraz większym sprzętem rolniczym. Drogę nr (...) i drogi na terenach zalesionych działek rolników w tym wnioskodawców obrazują zdjęcia 14, 17, 22, 23,26 i 27 i 28 oględzin nieruchomości.

Tak jeździ na użytkowane dzierżawione działki rolne dzierżawca J. W. (1) (działek zarówno wnioskodawców jak i J. G.). Syn dzierżawcy jest obecnie właścicielem działki niedaleko usytuowanej od wnioskodawców tj. działki o numerze (...) częściowo zalesionej. Dzierżawca J. W. (1) raz zapytał się B. W. (1) czy może przejechać kombajnem na pole przez jej działkę siedliskową.

Droga wnioskodawców w części zalesionej nie jest zadbana, drzewa nie są przycięte

dowód: -odpis księgi wieczystej nr (...) karta 23- 24,

- zdjęcia 9 i 11-13 załączone do wniosku,

- odpis księgi wieczystej o nr (...) karta 27- 30,

- protokół z oględzin i wykonane zdjęcia karta 90-91,

- mapa obrazująca usytuowanie drogi nr (...) i działek przedmiotowych karta 38

- zeznania świadka J. G. karta 140.,

-zeznania świadka P. J. karta 139 verte,

-zeznania świadka J. G. karta 140.,

- zeznania świadka A. G. karta 140 verte,

- zeznania świadka R. K. karta 141,

- zeznania świadka J. W. (1) karta 141,

- zeznania wnioskodawców M. M. i J. M. karta 144 i 144 verte ,

- zeznania uczestniczki B. W. karta 144 verte i 145,

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią 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).

Treść przepisów zawartych w powołanym artykule kodeksu cywilnego można podzielić na trzy grupy, tj.:

- uprawnienia właściciela nieruchomości władnącej: do posiadania „odpowiedniego dostępu” do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich

i uwzględnienie potrzeb „nieruchomości niemającej dostępu” do drogi publicznej;

- uprawnienia właściciela nieruchomości, która miałaby zostać obciążona, tj. najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić;

- obowiązek uwzględnienia interesu społeczno-gospodarczego.

Przeprowadzone obszernie postępowanie dowodowe z dokumentów, z oględzin nieruchomości oraz z osobowych źródeł dowodowych: tj. świadków, oraz przesłuchania wnioskodawcy i uczestniczki, pozwoliły na jednoznaczne stwierdzenie o braku podstaw do ustalenia na rzecz nieruchomości wnioskodawcy służebności drogi koniecznej, wobec tego, iż nieruchomość rolna działka nr (...) wnioskodawców ma dostęp do drogi publicznej poprzez drogę nr (...) i przez drogę na własnej działce leśnej o numerze (...). To że ta droga nie jest w takim stanie jak podobne drogi na działkach zalesionych właścicieli sąsiednich pól to wynika z zaniechań właścicieli i ich poprzedników prawnych. Nie ma żadnych przeszkód aby wykonać stosowne prace poszerzające przejazd na własnym gruncie. Nie ma żadnego problemu w poszerzeniu drogi wnioskodawców prowadzonej przez własną działkę zalesioną, dochodzącą do ich pola, co do którego to chcą ustanowić służebność drogi koniecznej. Inni rolnicy wycinają drzewka na swoich działkach zalesionych dochodzących do ich pól ornych aby mieć dogodniejszy przejazd (zeznania świadka J. G.).

Sąd odmówił dania wiary zeznaniom świadka P. J. i wnioskodawców, iż nie ma dojazdu do ich własnej działki przez ich własną zalesioną działkę są one sprzeczne z zeznaniami świadków słuchanych w sprawie J. G., A. G., R. K., J. G., który to będąc słuchany na rozprawie w dniu 25 września 2018 roku wyraźnie zeznał:

„Świadek J. G. zeznała: „Każdy tak jeździ co ma tam pole. Najpierw tą drogą polną, która prowadzi na K.. Potem ona skręca w las, a potem z tej drogi każdy wjeżdża przez swój las. Tak samo można dojechać, może to zrobić do swojej działki M. M. (1), tylko swoją drogą przez swój las. Każdy ma tam swoją drogę, w tej części gdzie ma swój las. Czy to jest dogodny dojazd, jak każdy dojazd.” Jeździ też tak dzierżawca pola wnioskodawców J. W. (1), który sam tam miał pole a teraz ma je jego syn.

Sąd nie znalazł żadnego powodu aby odmówić wiarygodności zeznaniom świadków, tym bardziej, iż potwierdza je stan w terenie, który sąd zobaczył w czasie oględzin.

Tej oceny nie zmienia okoliczność, iż raz dzierżawca J. W. (1) poprosił uczestniczkę B. W. (1) o umożliwienie mu przejazdu kombajnem przez jej działkę, a ta wyraziła na to zgodę. Droga na działce oznaczonej nr (...) jest drogą publiczną, została wyodrębniona administracyjnie, a dostęp do niej jest swobodny i powszechny.

Droga stanowiąca dostęp do nieruchomości wnioskodawcy wcale nie musi być drogą asfaltową. Może to być również droga gruntowa (tzw. polna). Warto przytoczyć fragment uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r., II CSK 94/11, w którym Sąd Najwyższy wyjaśnił, że: „Hipotezą art. 145 KC jest (...) objęty dostęp o charakterze trwałym nieskrępowany wolą osób trzecich (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 r., II CKN 786/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 34, z dnia 9 grudnia 2004 r., II CSK 233/04 i z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08 niepublikowane). Nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 KC, jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją szlak drożny wydzielony geodezyjnie jako droga, która choć nie jest zaliczona do sieci dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 ze zm.) pozostaje ujęta w planie przestrzennego zagospodarowania Gminy i znajduje się pod jej zarządem oraz jest powszechnie dostępna (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1982 r., III CZP 44/82, OSNC 1982, nr 5-6, poz. 70)”.

Każda osoba, która rozwija działalność jakiegokolwiek rodzaju - używa większych maszyn rolniczych, musi się liczyć z nakładami, w tym przypadku kosztami poniesionymi na utwardzenie dojazdu dla ciężkich i szerokich pojazdów, jeżeli zaistnieje taka realna potrzeba. Poza tym, biorąc pod uwagę charakter działalności (rolnicza) i przejazd ciężkiego sprzętu, sposób utwardzenia nie musi być drogi – tzn. nie musi to być asfalt, kostka chodnikowa czy też drogi kamień, a wystarczy zwykły tłuczeń, bądź inny materiał spełniający funkcję użytkową utwardzania. Sąd zwraca również uwagę na Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1977 r., III CRN 90/77, w którym SN wskazał, że: „Osoba ubiegająca się o ustanowienie drogi koniecznej powinna przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi publicznej przez własne grunty, w wypadku więc, gdy taka możliwość istnieje żądanie obciążenia gruntów sąsiada powinna ograniczyć do rozmiarów niezbędnych dla uzyskania połączenia swojej działki nie mającej dostępu do drogi publicznej z inną własną działką mającą taki dostęp”.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego nie wystarczy ustalenie, że droga wiodąca przez grunt sąsiedni stanowiłaby krótsze połączenie. W takiej sytuacji musiałyby zaistnieć jeszcze „szczególne względy gospodarczo – społeczne, które przemawiałyby za ustanowieniem drogi koniecznej” (uzasadnienie Postanowienia SN z dnia 28.11.2000r., IV CKN 172/00. Takie szczególne względy w niniejszej sprawie nie występują.

Tym samym wnioskodawca posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej wykluczający żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Ponadto, każde rozwiązanie inne niż przejazd po własnych nieruchomościach wnioskodawcy wiązałoby się dla uczestnika z naruszeniem prawa własności (art. 140 oraz art. 145 § 2 k.c.) i to znacznym naruszeniem zarówno pod względem konieczności ingerencji w istniejący fizycznie stan tych nieruchomości, jak również koniecznością znoszenia uciążliwości związanej z ruchem wielkich i ciężkich pojazdów.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji postanowienia.

Mając na uwadze wynik postępowania, tj. oddalenie wniosku, a także sprzeczność interesów wnioskodawcy i pozostałych uczestników, Sąd obciążył kosztami postępowania wnioskodawcę (pkt 2 sentencji postanowienia) na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania koszty zastępstwa procesowego w kwocie 497,00 zł w oparciu o § 5 pkt 3 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U poz. 1800, ze zmianami).