

Sygn. akt II Ca 1389/17

POSTANOWIENIE

Dnia 18 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Rafał Adamczyk (spr.)

Sędziowie: SSO Sławomir Buras

SSO Małgorzata Klesyk

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Banaszek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 stycznia 2018 r. w Kielcach sprawy

z wniosku (...) S.A. w W.

z udziałem S. T., A. K. (1), A. K. (2), E. T., D. K., M. M., A. S.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika M. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Sandomierzu

z dnia 16 sierpnia 2017 r. sygn. akt I Ns 319/17

postanawia:

oddalić apelację i zasądzić od M. M. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1389/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2017 r., sygn. akt I Ns 319/17, Sąd Rejonowy w Sandomierzu ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. (...) o powierzchni 0,07 ha, położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Sandomierzu prowadzi księgę wieczystą (...), w dziale II której wpisany jest obecnie (...) SA w W., służebność drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. (...), powierzchni 1,01 ha, położonej w K., dla której urządzona jest księga wieczysta (...), w dziale II której wpisani są obecnie A. K. (1), A. K. (2) i D. K. oraz na nieruchomości stanowiącej działkę o nr ew. (...), powierzchni 1,35 ha, położonej w K., dla której urządzona jest księga wieczysta (...), w dziale II której wpisany jest obecnie M. M. - pasem gruntu o szerokości 4 metry, opisanym na mapie do celów prawnych biegłego T. K. z dnia 18 kwietnia 2017 r., przyjętej do ewidencji zasobu powiatowego Starosty (...) dnia 15 maja 2017 r. za numerem ewidencyjnym (...) punktami (...) (część działki (...) o powierzchni 0,0571 ha, część działki (...) o powierzchni 0,0319 ha) (punkt I postanowienia); zasądził od (...) SA w W. na rzecz:

- M. M. kwotę 31630 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej;

- A. K. (1), A. K. (2) i D. K. kwoty po 126 zł na rzecz każdego z nich, tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej (punkt II postanowienia);

oddalił wnioszek w pozostałym zakresie (punkt III postanowienia) oraz orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (punkt IV postanowienia).

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca (...) SA w W. od dnia 5 maja 1999 r. do dnia 4 października 2010 r. był właścicielem nieruchomości położonej w K., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,07 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sandomierzu prowadzi księgę wieczystą (...). Wnioskodawca nabył prawo własności tej nieruchomości na podstawie aktu notarialnego Rep. „(...)nr (...) zawartego w dniu 5 maja 1999 r. przed asesorem notarialnym R. S. – w Kancelarii Notarialnej w S., w związku z wyrokiem Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 28 lipca 1998 r. w sprawie sygn. akt I C 112/97 o wykup gruntu, zobowiązującym A. K. (2) do złożenia oświadczenia w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia, w przedmiocie przeniesienia na rzecz przedsiębiorstwa (...) SA w W., własności działki nr (...) w K., o powierzchni 7 arów, za zapłatą wynagrodzenia w kwocie 3383,80 zł. Na nieruchomości (...) znajduje się ogrodzona stacja redukcyjno - pomiarowa gazu pierwszego stopnia. Na podstawie umowy leasingu operacyjnego z dnia 6 lipca 2005 r. (...) SA został zobowiązany do utrzymywania infrastruktury gazowej, w skład której wchodzi również ta stacja, w należyтым stanie technicznym, prowadzenia bieżącej eksploatacji oraz przeprowadzania wszelkich remontów w zakresie niezbędnym do zachowania dotychczasowego stanu przedmiotu leasingu. Po zakończeniu umowy leasingu poszczególnych składników majątkowych i uregulowaniu wszystkich rat wynagrodzenia oraz innych zobowiązań wynikających z umowy - korzystającemu (...) SA przysługiwało prawo nabycia wszystkich składników majątkowych stanowiących przedmiot leasingu. Aktem notarialnym z dnia 4 października 2010 r., sporządzonym przed notariuszem P. B. (1) w W., Rep.(...) nr (...) wnioskodawca (...) SA w W. przeniósł własność urządzeń oraz gruntu, tj. m. in. działki nr (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Sandomierzu prowadzi księgę wieczystą (...), na rzecz (...) SA.

Działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0700 ha, w obrębie K., w rejestrze gruntów prowadzonym w Starostwie Powiatowym w S. stanowi grunt zabudowany. Dla działki tej w Sądzie Rejonowym w Sandomierzu jest prowadzona księga wieczysta (...). Nieruchomość jest położona w sąsiedztwie terenów rolnych i zabudowanych, znajduje się na niej ogrodzona stacja redukcyjno - pomiarowa. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Historycznie została wydzielona z działki nr (...). Dotychczas każdorazowo przedstawiciele wnioskodawcy i inne osoby przez niego upoważnione korzystały z utwardzonego i wyodrębnionego pasa gruntu działek nr (...), będących własnością uczestników A. i J. K., stanowiącego drogę dojazdową do stacji. Uczestnicy zamknęli jednak bramę znajdującą się na dotychczasowym szlaku dojazdowym i tym samym odmówili wnioskodawcy zgody na korzystanie ze swej nieruchomości - co uniemożliwiało dostęp do stacji redukcyjno - pomiarowej. Rozmowy podjęte przez przedstawicieli uczestnika (...) SA nie przyniosły efektu.

W zakresie potrzeb komunikacyjnych działki (...) pozostaje dojazd do niej środkami ciężkiego transportu (np. samochodem ciężarowym). Infrastruktura techniczna zlokalizowana na działce będzie w przyszłości podlegać pracom konserwacyjno - modernizacyjnym, a w wypadku konieczności usunięcia awarii może być niezbędne wykorzystanie ciężkiego sprzętu służb ratowniczych. Z tej przyczyny szerokość pasa gruntu przeznaczonego na potrzeby służebności drogi koniecznej nie może być mniejsza niż 4 metry.

Działka o numerze ewidencyjnym (...) od południa graniczy z działką nr (...). Działka ta w przeszłości należała do Gminnej Spółdzielni (...) w K.. Spółdzielnia na mocy aktu notarialnego Rep (...) nr (...), sprzedała uczestniczce A. K. (2) ówczesną działkę o powierzchni 1,42 ha, stanowiącą zabudowany plac . A. K. (2) wykorzystywała tę działkę poza okresem zimowym sezonowo na prowadzenie działalności, jednak od grudnia 2009 r. nieruchomość przestała być użytkowana, została zabezpieczona przed aktami wandalizmu i zamknięta. Działka o numerze ewidencyjnym (...) stanowi w ewidencji gruntów tereny inwestycyjne zabudowane, jest położona w sąsiedztwie terenów upraw rolnych, przy drodze powiatowej relacji K. - K.. Posiada pełne uzbrojenie. Zabudowę działki stanowią budynki gospodarczo - magazynowe. W miejscowym planie zagospodarowania działka stanowi tereny handlu i usług. Teren działki jest utwardzony i ogrodzony. Aktualnym właścicielem działki (...) o powierzchni 1,35 ha jest M. M., który nabył ją w trakcie

postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej od uczestniczki A. K. (2) i spadkobierców J. K.. Dla opisanej działki jest urządzona księga wieczysta (...). Uczestnik prowadzi działalność gospodarczą w zakresie przetwórstwa owoców. Obecnie działka jest w całości ogrodzona. Na części działki na odcinku północnym znajduje się gruzowisko. Na działce tej jest również posadowiona stacja transformatorowa linii średniego napięcia.

W dniu 28 sierpnia 2010 r. zmarł uczestnik J. K.. Sąd Rejonowy w Chrzanowie postanowieniem z dnia 2 marca 2011 r. stwierdził, że prawa do spadku po J. K. nabyli z dobrodziejstwem inwentarza żona A. K. (2), syn A. K. (1) oraz wnuczka D. K. – po 1/3 części spadku.

M. M. jest również właścicielem sąsiedniej działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,19 ha, stanowiącej pastwiska trwałe, dla której w Sądzie Rejonowym w Sandomierzu jest prowadzona księga wieczysta (...). Działka o numerze ewidencyjnym (...) jest położona jest na wschód od działki nr (...). W przeszłości działka ta należała do uczestniczki postępowania W. S., która zmarła w dniu 7 sierpnia 2011 r. Prawa do spadku po W. S. zostały stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 23 listopada 2012 r. w sprawie I Ns 552/12. Na mocy tego postanowienia spadek nabyła na podstawie ustawy córka A. S.. Z kolei na wschód od działki o numerze ewidencyjnym (...) znajduje się następna działka M. M. o numerze (...). Poprzednimi właścicielami tej działki byli A. i J. K.. Działka ma powierzchnię 0,21 ha i stanowi w rejestrze gruntów pastwiska trwałe. W Sądzie Rejonowym w Sandomierzu jest prowadzona dla tej nieruchomości księga wieczysta (...).

Na zachód od działki ewidencyjnej (...) znajduje się nieruchomość o numerze (...), stanowiąca w ewidencji gruntów tereny rolne niezagospodarowane. Aktualnymi właścicielami działki są A. K. (2) (4/6), A. K. (1) (1/6) i D. K. (1/6). Dla wymienionej działki o powierzchni 1,01 ha jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Sandomierzu księga wieczysta (...). W obrębie działki przebiega utwardzony ciąg komunikacyjny stanowiący dojazd do bramy w ogrodzeniu działki nr (...). Ciąg ten ma szerokość około 3 metry i stanowi również szlak komunikacyjny do istniejących na działce stacji telekomunikacyjnych.

Współwłaścicielami działki nr (...), przyległej do nieruchomości wnioskodawcy są M. G., S. Z., M. Z. i W. Z.. Trzej ostatni współwłaściciele nie żyją, nie są znani ich następcy prawni ani ich adresy. Nie jest nadto znany pełny krąg współwłaścicieli działki (...) (w ewidencji gruntów jako właściciel działki figuruje nieżyjący K. D. (1); prawa do spadku po nim zostały uregulowane, jednak nie żyje również jeden z jego dalszych następców prawnych – K. D. (2)).

Nieruchomość władająca o numerze ewidencyjnym (...) graniczy od wschodu z nieruchomością E. i S. T. o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Sandomierzu prowadzi księgę wieczystą (...). Na nieruchomości znajduje się sad owocowy na podkładkach M-9 (drzewa karłowe), wymagający prowadzenia na jednolitej, stabilnej konstrukcji zbudowanej ze słupów betonowych i drutu.

Wariant I ustanowienia służebności drogi koniecznej o szerokości 4 m przebiega pomiędzy punktami (...), obejmuje obszar 0,0847 ha (część działki (...), stanowiącej obecnie własność uczestnika M. M., o powierzchni 0,0813 ha i część działki (...) o powierzchni 0,0034 ha, wzdłuż granicy z działkami o numerach ewidencyjnych (...)) i został zaznaczony kolorem czerwonym na mapie z projektem służebności. Lokalizacja drogi koniecznej na działce nr (...) w tym wariantcie przebiega na całej długości działki stanowiącej teren zabudowany, w obrębie którego jest prowadzona działalność gospodarcza. Swobodne korzystanie z drogi w tym wariantcie wymagałoby przechodzenia i przejeżdżania przez teren zorganizowanego zakładu produkcyjnego.

Wariant II (w wersji skorygowanej) przewiduje ustanowienie służebności drogi koniecznej o szerokości 4 metry, między punktami (...) i obejmuje powierzchnię 0,0839 ha (część działki (...) o powierzchni 0,0301 ha, część działki (...) o powierzchni 0,0062 ha, część działki (...) o powierzchni 0,046 ha). Szlak drożny według tej wersji biegłby w obrębie działki nr (...), przy granicy z działką (...), a następnie po działkach nr (...). Przebieg drogi koniecznej w tej wersji wydłuża drogę dojazdu do działki wnioskodawcy, wymaga nakładów na urządzenie i utwardzenie pasa drogi, a korekta wariantu II odzwierciedla propozycję przedstawioną w toku postępowania przez uczestnika M. M. (k. 509 - 510).

Rozwinięty wariant III, przedstawiony na mapie z projektem służebności drogi koniecznej, wykonanej przez biegłego geodetę T. K. z dnia 18 kwietnia 2017 r., przewiduje ustanowienie służebności drogi koniecznej o szerokości 4 m poprzez punkty (...)i obejmuje powierzchnię 0,0890 ha (część działki (...) o powierzchni 0,0571 ha i część działki (...) o powierzchni 0,0319 ha). W wariantcie tym zaproponowano poprowadzenie drogi koniecznej od drogi powiatowej nr (...) poprzez działkę nr (...), a następnie poprzez działkę nr (...). Projektowany szlak przebiegałby istniejącym utwardzonym ciągiem komunikacyjnym, stanowiącym dojazd do bramy w ogrodzeniu działki (...) i do znajdujących się na działce stacji telekomunikacyjnych. W obrębie działki (...) służebność przebiega w obrzeżach utwardzonego terenu, a następnie przecina działkę, oddzielając jej część produkcyjną od części stanowiącej teren zagruzowany. Zaproponowany ciąg drogi koniecznej w tej wersji wymaga urządzenia ogrodzenia na odcinku 145 metrów, co łączy się z kosztem wynoszącym 14500 zł. Korekta przebiegu wariantu III uwzględnia obecny stan zagospodarowania działki nr (...) i sugestie uczestnika M. M., zawarte w piśmie procesowym z dnia 26 marca 2017 r. (k. 509). Skorygowany wariant III jest zlokalizowany na skraju działki (...), nie przebiega przez składowisko gruzu, lecz obok tego składowiska i nie generuje w związku z tym kosztów usunięcia gruzu.

Powyższe warianty znalazły odzwierciedlenie na mapie z projektem służebności drogi koniecznej biegłego T. K. z dnia 18 kwietnia 2017 r. (k. 523).

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż poza sporem pozostawała okoliczność, że nieruchomości wnioskodawcy nie ma dostępu do drogi publicznej. Odwołując się do treści art. 145 k.c. Sąd wskazał, iż odpowiedni dostęp do drogi publicznej powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno – gospodarczy. „Przeprowadzenie” drogi koniecznej zależy od oceny potrzeb nieruchomości izolowanej i „możliwości” nieruchomości, która ma być obciążona, a także od interesu społeczno – gospodarczego. Duże znaczenie mają również okoliczności obiektywne, techniczne, gdyż przeprowadzenie drogi koniecznej może być wyłączone albo znacznie utrudnione na skutek zastanego, utrwalonego sposobu zagospodarowania nieruchomości, niekorzystnego ukształtowania terenu albo konfiguracji granic, zarówno naturalnych, jak i geodezyjnych. Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż w przepisie art. 145 § 2 k.c. zawarto zasadę proporcjonalności, zgodnie z którą przeprowadzenie drogi koniecznej musi uwzględniać nie tylko potrzeby nieruchomości izolowanej, ale także zakres obciążenia nieruchomości odgradzającej dostęp do drogi publicznej. Sąd Rejonowy zauważył następnie, że potrzeba ustanowienia służebności w niniejszej sprawie wynika z czynności prawnej – umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 5 maja 1999 r., na mocy której poprzednik prawny wnioskodawcy nabył prawo własności działki (...), która powstała skutkiem podziału działki (...), stanowiącej ówczesnie własność A. K. (2). Opisana umowa jest, w ocenie Sądu pierwszej instancji, inną czynnością prawną w rozumieniu art. 145 § 2 k.c., a w tej sytuacji Sąd powinien – co do zasady - zarządzić przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej - działki (...), wymienione w § 1 aktu. Biegły z zakresu geodezji T. K. sporządził mapę z projektem służebności drogi koniecznej do działki nr (...), w której przedstawił trzy warianty wytyczenia służebności. Sąd Rejonowy szczegółowo omówił te warianty, odnosząc się także do propozycji przebiegu drogi koniecznej wskazanych przez uczestnika M. M.. Uwzględniając wnioski opinii biegłego z zakresu geodezji T. K. i biegłego rolnika P. B. (2), Sąd opowiedział się za rozwiniętym wariantem III przebiegu służebności drogi koniecznej. Sąd zaznaczył, że w obrębie działki (...) szlak drogi koniecznej przebiega w jej obrzeżach po terenie utwardzonym, a następnie przecina działkę, oddzielając część produkcyjną od części stanowiącej teren zagruzowany. Ciąg drogi koniecznej w tej wersji wymaga urządzenia ogrodzenia na odcinku 145 metrów, którego koszty wynoszą 14500 zł (145 metrów x 100 zł). Jest to wariant o najmniejszym obciążeniu powierzchniowym, umożliwiający sprawne przemieszczanie się oraz nieutrudniający korzystania przez właścicieli z nieruchomości oznaczonych numerami (...) i (...). Poza tym, pas ten na odcinku przebiegającym przez działkę (...) wykorzystywany jest już obecnie jako droga do istniejących na działce stacji telekomunikacyjnych. Na końcu droga ta dobiega do bramy w ogrodzeniu działki (...). W tym wariantcie odległość do drogi utwardzonej z działki wnioskodawcy jest porównywalna do pozostałych wersji ustanowienia służebności. Ustanowienie służebności przez działki oznaczone numerami (...) stanowiłoby – w ocenie Sądu pierwszej instancji – znacznie silniejszą ingerencję w prawo własności i o wiele większe obciążenie powierzchniowe niż ma to miejsce w wariantcie III przebiegu drogi koniecznej, zwłaszcza że działka (...), intensywnie użytkowana rolniczo, ma niewielką szerokość (10 metrów) i obciążona służebnością utraciłaby znaczenie gospodarcze.

Zdaniem Sądu Rejonowego, ustanowienia służebności w wariantcie III nie dyskwalifikuje argumentacja podnoszona przez M. M., iż zamierza on rozwijać prowadzoną przez siebie na działce (...) działalność gospodarczą, a ustanowienie służebności na którejkolwiek z jego działek niweczy w całości plan inwestycyjny co do tych nieruchomości. Uczestnik wywodził, że nie odpowiada mu, aby doszło do przecięcia działki (...) w poprzek ogrodzeniem, bowiem przy jej północnej części może kiedyś powstać wiata na skrzynio-palety, jednak – jak sam przyznał - są to jedynie dalekosiężne zamierzenia, pozostające w sferze planów i bliżej nieskonkretyzowanych koncepcji. Uczestnik, posiadając już wiedzę o toczącym się postępowaniu nabył kolejne nieruchomości zlokalizowane w pobliżu przedmiotu sporu – co przeczy tezie jakoby ustanowienie służebności (z czym każdy uczestnik postępowania musi się liczyć) udaremniało wszelkie jego plany inwestycyjne wobec kompleksu działek. Sąd pierwszej instancji wskazał ponadto, iż wariant III ustanowienia służebności jest połączony z zapewnieniem uczestnikowi środków na wybudowanie dodatkowego fragmentu ogrodzenia przebiegającego w taki sposób, że część działki użytkowana gospodarczo będzie oddzielona od części stanowiącej obecnie gruzowisko, przez co zapewniona jest pełna integralność obszaru działki aktywnego gospodarczo i wyeliminowana potrzeba zapewnienia monitoringu drogi czy całej posesji. Droga nie przebiega też poprzez gruzowisko, tylko obok gruzowiska, nie ma więc potrzeby szacowania kosztów usuwania gruzowiska. Sąd Rejonowy podkreślił, że w realiach sprawy wariant III ustanowienia służebności jest najbardziej odpowiedni również w kontekście dyspozycji art. 145 § 1 k.c. (czyli nawet z pominięciem potrzeby rozważenia w pierwszej kolejności ustanowienia służebności przez grunty objęte treścią czynności prawnej), gdyż minimalnie obciąża działkę uczestnika, bowiem uprawnionym do służebności jest podmiot instytucjonalny, niemający interesu w wykonywaniu władztwa w sposób intensywny, jak to ma miejsce w sytuacjach gdy ustanowiony jest dostęp do działki siedliskowej czy budynków gospodarczych, kiedy to korzystanie ze służebności może występować codziennie lub niemal codziennie. Interes wnioskodawcy jest inny – dostęp do działki władnącej jest uzasadniony jedynie potrzebą wykonania prac remontowych, ewentualnie modernizacyjnych oraz usuwaniem nagłych awarii. Z powyższych przyczyn Sąd pierwszej instancji uznał, iż ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości wskazanej we wniosku według wersji oznaczonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji T. K. numerami (...), zawartej w opinii z dnia 18 kwietnia 2017 r, jest zgodne ze wszelkimi wytycznymi zawartymi w treści przepisu art. 145 k.c. Orzekając w przedmiocie wynagrodzenia za ustanowienie służebności, Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu rolnictwa P. B. (2). Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sąd Rejonowy podał przepis art. 520 § 1 k.p.c.

Uczestnik M. M. wniósł apelację od powyższego postanowienia. Zaskarżył orzeczenie Sądu Rejonowego w punktach I i II. Zarzucił:

- naruszenie przez Sąd pierwszej instancji dyspozycji art. 145 k.c. przez wybranie wariantu drogi koniecznej najbardziej uciążliwego dla nieruchomości sąsiedniej, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w K., mimo możliwości ustanowienia takiej służebności na innych gruntach, z którymi ta nieruchomość bezpośrednio graniczy, a które to grunty, w odróżnieniu od nieruchomości uczestnika M. M., nie są wykorzystywane dla celów pozarolniczej działalności gospodarczej i stanowią jedynie grunty rolne.

W ocenie skarżącego, powyższe jest konsekwencją bezpodstawnego ograniczenia rozważanych wariantów drogi koniecznej dla nieruchomości wnioskodawcy jedynie do trzech możliwości, wskazywanych przez wnioskodawcę jeszcze w okresie kiedy część gruntów objętych żądaniem wniosku stanowiła własność uczestniczki A. S., która nie prowadziła na nich działalności gospodarczej i nie zamierzała takiej działalności tam prowadzić i zaniechanie rozważenia innych wariantów przebiegu tej drogi, mimo wyraźnych wniosków uczestnika M. M. i uczestnika S. T..

Uczestnik podniósł, że taki sposób procedowania w niniejszej sprawie może świadczyć o nierównym traktowaniu uczestników i preferowaniu interesu wnioskodawcy, przy akceptacji jego rażącego niedbalstwa, polegającego na niepodjęciu przez wnioskodawcę starań przed zrealizowaniem budowy jego obiektu, zmierzających do zagwarantowania swobodnego dostępu do działki (...) i w konsekwencji naruszeniu prawa uczestnika do obrony jego uzasadnionego interesu prawnego.

Skarżący wskazał też, iż brak jest w realiach niniejszej sprawy przeszkód terenowych, uniemożliwiających poprowadzenie dojazdu do nieruchomości wnioskodawcy, z pominięciem gruntów uczestnika M. M., przy

jednoczesnym znaczącym zmniejszeniu kosztów urządzenia i ustanowienia takiej służebności i zdecydowanie mniejszej uciążliwości istnienia takiego szlaku drożnego dla właścicieli czy też właściciela innych nieruchomości.

W związku z tym apelujący wniósł o:

- zmianę postanowienia Sądu pierwszej instancji w całości i ustanowienie służebności dla nieruchomości wnioskodawcy, bez wykorzystywania w tym celu którejkolwiek z nieruchomości uczestnika M. M.,
- ewentualnie, o uchylenie postanowienia Sądu pierwszej instancji w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania,
- z ostrożności procesowej - o uzupełnienie materiału dowodowego przed Sądem drugiej instancji, przez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety, dla ustalenia, czy jest możliwe poprowadzenie drogi koniecznej do nieruchomości wnioskodawcy przez inne grunty, z którymi ta nieruchomość graniczy, ale bez wykorzystania w tym celu nieruchomości uczestnika M. M., a w przypadku istnienia takiej możliwości - o zobowiązanie biegłego geodety do wskazania wariantów przebiegu takich dróg oraz przez przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy, dla wyliczenia kosztów koniecznych do zrealizowania takiej służebności i dla wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

W odpowiedzi na apelację, wnioskodawca domagał się oddalenia apelacji oraz zasądzenia od M. M. na rzecz (...) SA w W. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy na podstawie przeprowadzonych dowodów dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy aprobuje i przyjmuje jako własne. Uczestnik M. M., reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, nie zawarł w apelacji zarzutów naruszenia przepisów postępowania ani nie zgłosił zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych. Zdaniem Sądu odwoławczego, Sąd pierwszej instancji szczegółowo ocenił wiarygodność i moc poszczególnych dowodów i wywiódł z nich trafne wnioski, a tok rozumowania wyczerpująco przedstawił w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia.

Odnosząc się do wyeksponowanego w apelacji zarzutu naruszenia art. 145 k.c., należy przede wszystkim wskazać, że ustanowienie służebności drogi koniecznej stanowi wynik łącznej analizy: potrzeb nieruchomości niemającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntów, przez które droga ma prowadzić oraz interesu społeczno – gospodarczego (art. 145 § 1, 2 i 3 k.c.). W wypadku możliwości wyboru między kilkoma gruntami co do przeprowadzenia drogi koniecznej, interes społeczno - gospodarczy wymaga, aby - w razie braku przeciwwskazań z punktu widzenia potrzeb nieruchomości niemającej dostępu - droga konieczna była wytyczona przez grunt, którego uszczerbek wskutek takiego jej usytuowania będzie najmniejszy. Wyjątkiem od tej reguły jest art. 145 § 2 zdanie drugie k.c., zgodnie z którym, jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile jest to możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

Sąd Rejonowy zbadał wszystkie z wymienionych wyżej okoliczności istotnych w świetle dyrektyw zawartych w art. 145 k.c., poczynił wnikliwe ustalenia w tym zakresie oraz przeprowadził analizę pod kątem wyboru optymalnego wariantu przebiegu służebności drogi koniecznej. Fakt braku dostępu do drogi publicznej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,07 ha, w obrębie K. nie był sporny i znalazł potwierdzenie w kopii mapy ewidencyjnej (k. 54), dowodzie z oględzin nieruchomości (k. 100 – 101v) i szkicu biegłego z zakresu geodezji T. K. (k. 151). Sąd pierwszej instancji właściwie ocenił także potrzeby nieruchomości niemającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, uwzględniając jej charakter i przeznaczenie - wziął pod uwagę, że na terenie izolowanej działki znajduje się stacja redukcyjno - pomiarowa gazu pierwszego stopnia, stąd niezbędny jest dojazd do niej

środkami ciężkiego transportu, infrastruktura techniczna zlokalizowana na nieruchomości będzie wymagać czynności konserwacyjno - modernizacyjnych, a w razie konieczności usunięcia awarii może zajść potrzeba wykorzystania ciężkiego sprzętu służb ratowniczych. Te ustalenia pozwoliły Sądowi Rejonowemu na wyprowadzenie poprawnej konkluzji, że szerokość pasa gruntu przeznaczonego na drogę dojazdową do działki nr (...) nie może być mniejsza niż 4 metry.

Wbrew zarzutom skarżącego, wybrany przez Sąd wariant przebiegu służebności drogi koniecznej realizuje postulat jak najmniejszego obciążenia gruntów, przez które ma prowadzić szlak drogowy. W celu wyjaśnienia tej kwestii Sąd pierwszej instancji przeprowadził obszernie postępowanie dowodowe, w tym dokonał oględzin nieruchomości i zasięgał opinii biegłego geodety T. K. oraz opinii biegłego z zakresu rolnictwa P. B. (2). Uczestnik nie ma racji, że Sąd ograniczył rozważane możliwości przebiegu służebności drogi koniecznej jedynie do trzech ewentualności wskazanych przez wnioskodawcę. We wniosku zgłoszono bowiem jedną propozycję wytyczenia służebności - w miejscu oznaczonym na kopii mapy ewidencyjnej jako droga dojazdowa do działki nr (...) (k. 1). Po oględzinach sądowych, biegły geodeta T. K., w wykonaniu postanowienia dowodowego z dnia 9 października 2009 r. (sformułowanego w ogólny sposób - jako sporządzenie projektu szlaku drożnego dla nieruchomości władnącej, z uwzględnieniem jej potrzeb, przy jak najmniejszym obciążeniu gruntów, przez które może prowadzić - k. 91v) w dniu 25 listopada 2009 r. opracował szkic, na którym przedstawił trzy zasadnicze wersje przebiegu drogi koniecznej (k. 151). Wnioskodawca ani Sąd nie narzucali biegłemu ilości wariantów. Biegły, posiadający wiadomości specjalne w dziedzinie geodezji ocenił różne możliwe, a przy tym uzasadnione w realiach niniejszej sprawy, ewentualności lokalizacji drogi i wskazał te trzy, które zgodnie z jego wiedzą powinny podlegać dalszej analizie. Biegły z zakresu rolnictwa P. B. (2) w opiniach z dnia 4 lipca 2013 r. (k. 356 - 358) i z dnia 20 marca 2017 r. (k. 494 - 496) oraz w ustnych wyjaśnieniach do opinii z dnia 22 marca 2017 r. stanowczo stwierdził, że trzecia wersja przebiegu służebności jest najbardziej pożądana społecznie i gospodarczo uzasadniona, z uwagi na najmniejszą powierzchnię obciążenia gruntów i istniejący już utwardzony szlak drogi (k. 500v). Nie sposób nie dostrzec, iż M. M. na rozprawie w dniu 22 marca 2017 r. wyraził zgodę na ustanowienie służebności drogi koniecznej w wariantcie III, pod warunkiem, że będzie ona wytyczona wzdłuż zachodniej i północnej granicy działki uczestnika (k. 500 - 500v). W uwzględnieniu tego stanowiska, Sąd powierzył biegłemu T. K. sporządzenie mapy dla celów prawnych, przedstawiającej również dodatkowy wariant służebności (jako rozwinięcie wariantu III), w obrębie działki (...) oraz korektę wariantu II według wskazania uczestnika (k. 501, 510, 512). Biegły geodeta wyznaczył tak zmodyfikowane wersje służebności na mapie z dnia 18 kwietnia 2017 r. (k. 523). Biegły P. B. (2) w opiniach uzupełniających z dnia 12 maja 2017 r. i 22 maja 2017 r. podkreślał społeczną i gospodarczą zasadność skorygowanego wariantu III, który zmniejszył stopień uciążliwości obciążenia, zminimalizował ograniczenie sposobu zagospodarowania i użytkowania działki nr (...), a jednocześnie był korzystny dla działki władnącej, z uwagi na istniejący utwardzony szlak drogi (k. 529 - 531, 534v - 535). Sąd Rejonowy odniósł się także do zastrzeżeń uczestnika zawartych w piśmie przygotowawczym z dnia 26 marca 2017 r., iż wariant nr III jest zupełnie nieopłacalny do zrealizowania, bowiem rodzi konieczność wywiezienia z nieruchomości znacznej ilości gruzu, co łączyłoby się z wydatkami rzędu 50000 - 60000 zł. Sąd wyznaczył szlak drogi koniecznej w ten sposób, że przebiega ona w obrzeżach działki nr (...) po terenie utwardzonym, a następnie przecina nieruchomość, oddzielając część produkcyjną od części stanowiącej teren zagruzowany - znajduje się więc obok składowiska gruzu, zatem podnoszony przez uczestnika zarzut nieopłacalności ekonomicznej wytyczenia tej wersji służebności stracił na aktualności. Tym samym Sąd Rejonowy rozważał, niezależnie od treści zgłoszonego wniosku, możliwe połączenia nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej z taką drogą i wyznaczenie przebiegu służebności w taki sposób, aby przy uwzględnieniu potrzeb nieruchomości izolowanej, droga konieczna stanowiła jak najmniejsze obciążenie nieruchomości, przez którą przebiega, a w przypadku określonym w art. 145 § 2 zdanie drugie k.c. obciążała nieruchomość, która była przedmiotem czynności prawnej, o ile nie jest to nieracjonalne. Sąd ostatecznie dokonał ustanowienia służebności drogi koniecznej, z uwzględnieniem postulatów zgłaszanych przez M. M., po rozważeniu pięciu wariantów, analizowanych na podstawie opinii biegłych, zaznaczając też wersje niemożliwe do realizacji w związku z nieustalonym stanem prawnym działek nr (...). Wnioskodawca i pozostali uczestnicy nie artykułowali potrzeby zbadania innych, konkretnych ewentualności przebiegu służebności. Ocena treści mapy wyklucza przy tym nawet teoretyczną możliwość oczekiwanego przez skarżącego poprowadzenia drogi koniecznej do nieruchomości wnioskodawcy przez inne grunty, z którymi ta nieruchomość graniczy, ale bez wykorzystania w tym

celu nieruchomości uczestnika M. M., gdyż uczestnik jest również właścicielem sąsiednich działek nr (...). Wobec jednoznacznej i zupełnej treści opinii biegłego T. K., brak było podstaw do dopuszczania dowodu z kolejnej opinii biegłego geodety w postępowaniu apelacyjnym.

Wybrany przez Sąd pierwszej instancji wariant drogi koniecznej nie koliduje z działalnością gospodarczą prowadzoną przez uczestnika. Szlak drogowy przebiega bowiem w znacznej odległości od zabudowań służących M. M. do realizacji celów tej działalności, w stosunku do pozostałych wersji następuje najmniejsze obciążenie powierzchniowe (778 m⁽²⁾, w tym 315 m⁽²⁾ działki nr (...) m⁽²⁾ działki nr (...), przy 847 m⁽²⁾, w tym 34 m⁽²⁾ działki nr (...) m⁽²⁾ działki nr (...) w wariantcie I oraz 815 m⁽²⁾ w wariantcie II), umożliwiające sprawne przemieszczanie się, a nadto nie utrudnia korzystania przez właścicieli z nieruchomości oznaczonych numerami (...) i (...). Sąd Rejonowy trafnie podkreślił, iż przy takim wytyczeniu służebności część działki nr (...) użytkowana gospodarczo będzie oddzielona od części stanowiącej gruzowisko, przez co została zapewniona pełna integralność obszaru działki aktywnego gospodarczo i wyeliminowana potrzeba monitoringu drogi czy całej posesji. W przypadku pierwszej wersji, szlak drogi koniecznej musiałby przebiegać przez całą długość zabudowanej działki nr (...), bezpośrednio obok zorganizowanego zakładu produkcyjnego należącego do M. M.. Taka lokalizacja znacząco ograniczałaby sposób wykorzystania i zagospodarowania terenu. Również wariant drugi byłby o wiele bardziej niekorzystny dla nieruchomości w ten sposób obciążonych, bowiem obejmowałby największą powierzchnię, wymagał urzędzenia i utwardzenia pasa drogowego oraz ograniczałby zagospodarowanie aż czterech działek ewidencyjnych, szczególnie działki nr (...) - z uwagi na jej niewielką szerokość (10 metrów) i uprawianie na niej sadu owocowego, wymagającego stabilnej konstrukcji ze słupów betonowych i drutu. Za przyjęciem wariantu III w zmodyfikowanej postaci przemawia także okoliczność wskazana przez Sąd pierwszej instancji, że potrzeba ustanowienia służebności w niniejszej sprawie wynika z czynności prawnej – umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 5 maja 1999 r., na mocy której poprzednik prawny wnioskodawcy nabył prawo własności działki nr (...), powstałej na skutek podziału działki nr (...) (stanowiącej wcześniej własność A. K. (2)) na działki nr (...). W tej sytuacji, zgodnie z normą zawartą w art. 145 § 2 zdanie drugie k.c., przeprowadzenie drogi Sąd powinien zarządzić przede wszystkim przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej (zatem przez działkę nr (...)). Według utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, interesowi społeczno - gospodarczemu odpowiada ustanowienie drogi koniecznej, o ile zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej przewyższa uszczerbek wynikły ze zmniejszenia użyteczności nieruchomości obciążonej. Wyznaczając drogę konieczną, sąd powinien brać pod uwagę, aby przy uwzględnieniu potrzeb nieruchomości władnącej droga została przeprowadzona przez grunt, dla którego uszczerbek wskutek przeprowadzenia drogi jest najmniejszy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1985 r., III CRN 364/85, OSNC 1985/12/198; postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 21 marca 1983 r., III CRN 14/83, OSNC 1983/12/259; z dnia 7 listopada 2012 r., IV CSK 423/12, LEX nr 1275005; z dnia 26 września 2000 r., III CKN 413/00, LEX nr 51863). Sąd Rejonowy kompleksowo porównał możliwe trasy przebiegu służebności i prawidłowo ustalił, że przyjęty w rozstrzygnięciu wariant urzeczywistnia zasadę proporcjonalności, gdyż stanowi zarówno najmniejsze obciążenie gruntów, przez które prowadzi droga, jak i zabezpiecza interes społeczno - gospodarczy oraz realizuje potrzeby nieruchomości izolowanej. Uczestnik nie wykazał, aby ustanowiona służebność w znaczący sposób utrudniała czy nawet uniemożliwiała M. M. realizację planów rozwoju jego przedsiębiorstwa. Sąd pierwszej instancji trafnie podkreślił w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że zamierzenia co do rozszerzenia działalności gospodarczej na terenie obciążonej nieruchomości, pozostają w sferze nieskonkretyzowanych projektów uczestnika. Ponadto M. M., posiadając już wiedzę o toczącym się postępowaniu, nabył kolejne nieruchomości zlokalizowane w pobliżu przedmiotu sporu, więc powinien uwzględniać tę okoliczność w planach inwestycyjnych wobec kompleksu działek. Gdyby natomiast doszło w przyszłości do powstania ważnej potrzeby gospodarczej, właściciel nieruchomości obciążonej będzie mógł wystąpić z żądaniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności (art. 291 k.c.).

Nie można zgodzić się ze skarżącym, że orzeczenie Sądu Rejonowego akceptuje rażące niedbalstwo wnioskodawcy, polegające na niepodjęciu przez niego starań przed zrealizowaniem budowy jego obiektu, zmierzających do zagwarantowania swobodnego dostępu do działki (...). Jak zasadnie zaznaczył Sąd Rejonowy, poprzednik wnioskodawcy nabył prawo własności nieruchomości władnącej na podstawie aktu notarialnego Rep. (...) nr (...), zawartego w dniu 5 maja 1999 r. przed asesorem notarialnym R. S. – w Kancelarii Notarialnej w S., w związku

z wyrokiem Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 28 lipca 1998 r. w sprawie sygn. akt I C 112/97 o wykup gruntu, zobowiązującym A. K. (2) do złożenia oświadczenia w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia, w przedmiocie przeniesienia na rzecz przedsiębiorstwa (...) SA w W., własności działki nr (...) w K., o powierzchni 7 arów, za zapłatą wynagrodzenia w kwocie 3383,80 zł. Akt notarialny nawiązywał do treści wyroku, wydanego w trybie art. 64 k.c., stąd poprzednik wnioskodawcy nie miał realnego wpływu na treść zawieranej umowy w zakresie zagwarantowania dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Ta okoliczność nie może aktualnie obciążać wnioskodawcy.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Interesy wnioskodawcy i uczestnika M. M. były sprzeczne w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji. (...) SA w W. a uczestnikiem M. M. istniała wyraźna różnica co do postulowanego wyniku sprawy, gdyż wnioskodawca oczekiwał oddalenia apelacji, a będący w opozycji uczestnik - jej uwzględnienia. M. M. przegrał sprawę w postępowaniu apelacyjnym, w związku z czym został zobowiązany do zwrotu poniesionych przez wnioskodawcę kosztów tego postępowania, obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika (...) SA w W. w kwocie 240 zł, wynikające 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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804, ze zmianami).

SSO Sławomir Buras SSO Rafał Adamczyk SSO Małgorzata Klesyk