

Sygn. akt II Ns 4793/10

POSTANOWIENIE

Dnia 22 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Białymstoku Wydział II Cywilny w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Marta Radziwon

Protokolant : Marta Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z wniosku S. C.

z udziałem H. K. (1) i F. K.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

I. Wniosek oddalić;

II. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ns 4793/10

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni S. C. wniosła o ustanowienie na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) o numerze geodezyjnym (...), służebności drogi koniecznej na nieruchomości należącej do H. K. (1) i F. K. położonej w B. przy ulicy (...), o nr działki (...) (obecnie: (...)), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Białymstoku prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W uzasadnieniu wniosku podnosiła, że nieruchomość stanowiąca jej własność nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, co utrudnia w znacznym stopniu gospodarowanie nią. Niemożliwy jest wjazd na działkę samochodem, służby komunalne nie mogą wykonywać niezbędnych prac, do nieruchomości nie może dojechać karetka pogotowia bądź Straż Pożarna, utrudniony jest dowóz opału. Wnioskodawczyni wielokrotnie zwracała się do organów administracji publicznej celem udostępnienia przedmiotowej nieruchomości dostępu do drogi publicznej. Pomimo zapewnień o planie budowy drogi przebiegającej po działce nr (...), nie powstała do chwili obecnej. Wobec tego jedynym sposobem dojścia i dojazdu do nieruchomości wnioskodawczyni jest korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność uczestników postępowania (k. 2-5).

Uczestnicy postępowania H. K. (1) i F. K. wnieśli o oddalenie wniosku wskazując, że działka o nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej. Wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnych dowodów potwierdzających konieczność uwzględnienia wniosku. Co istotne ma ona możliwość budowy własnego zjazdu do drogi publicznej, bez konieczności korzystania z działki uczestników postępowania. Jednakże nie korzysta z tego rozwiązania z uwagi na konieczność pokrycia kosztów we własnym zakresie. Faktem jest, że istniał projekt, który zakładał dojazd do drogi publicznej przez działkę uczestników, jednak nie został uchwalony. Ponadto wnioskodawczyni miała możliwość złożenia wniosku o budowę zjazdu na jej posesję w ramach przebudowy u. B. realizowanej w latach 2006-2008 (k. 50-53).

Sąd ustalił, co następuje :

Działka gruntu oznaczona numerem geodezyjnym (...), położona w obrębie 20-Przemysłowym w B. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 0,0581 ha, stanowi własność S. C.. Przedmiotowa nieruchomość graniczy z działką gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) (dawniej: (...)), położoną w B. przy ul. (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Białymstoku prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) stanowiącą własność H. K. (1) i F. K.. Z podziału tejże działki powstała nieruchomość oznaczona nr geodezyjnym (...), o powierzchni 0,017 ha, którą przez zasiedzenie nabyła S. S., natomiast spadek po niej nabyła na podstawie ustawy córka S. C. w całości. Ponadto działka o nr (...) graniczy z działką gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położoną w B. przy ul. (...), która znajduje się w dzierżawie M. C. (1). Prostopadle do ww. działek przebiega działka gruntu oznaczona numerem geodezyjnym (...), położona w B. przy ul. (...), stanowiąca drogę publiczną.

Rodzina S. C. korzystała z części działki nr (...) należącej do H. K. (1) i F. K. jak z drogi dojazdowej do swojej działki aż do czasu jej zagrodzenia przez uczestników postępowania. W oparciu o projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla (...) w B. (rejon ul. (...) i ul. (...)) liczyli, iż działka nr (...) będzie obsługiwana komunikacyjnie za pomocą dojazdu publicznego oznaczonego symbolem KD-5D projektowanego na działce sąsiedniej nr (...). Jednak plan miejscowy nie został uchwalony wobec zaskarżenia go przez właścicieli działki nr (...) H. K. (1) i F. K. do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Pomimo tego S. C. w trakcie realizacji przebudowy ul. (...) nie złożyła stosownego wniosku z prośbą o budowę zjazdu na jej posesję, natomiast w dalszym ciągu domagała się wytyczenia dojazdu publicznego na działce należącej do uczestników postępowania. W tym samym czasie wykonano na rzecz właścicieli działki nr (...) wyjście do kanalizacji, więc gdyby wnioskodawczyni wyraziła taką wolę, to można było wnioskować również o budowę zjazdu na jej działkę. W momencie projektowania kanalizacji przy ul. (...) w latach 2003–2004 wiadomo już bowiem było, że w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego nie uwzględniono drogi publicznej na działce uczestników postępowania. Zatem zjazdy były projektowane, gdy wjazd obok domu nie był już aktualny i wnioskodawczyni mogła podjąć odpowiednie kroki celem realizacji zjazdu na jej działkę.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: kopie map ewidencyjnych (k. 23, 123, 144), wypis z rejestru gruntów (k. 24), odpis prawomocnego postanowienia w sprawie II Ns 4831/10 (k. 100), akta sprawy II Ns 1727/83 (k. 10), pisma S. C. (k. 12-13, 15), pisma z Urzędu Miejskiego w B. (k. 16-18, 20), opinię biegłej H. K. (2) (k. 140-144), zeznania świadków M. C. (2) (k. 222), M. C. (3) (k. 222-223), M. C. (1) (k. 223-224), M. J. G. (k. 225), H. C. (k. 225-226).

Sąd zważył, co następuje:

Służebność drogi koniecznej statuuje przepis art. 145 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Obciążenie nieruchomości służebnością drogi koniecznej na rzecz właściciela innej nieruchomości niezaprzeczalnie stanowi ingerencję w prawo własności. Dlatego też instytucja ta może być wykorzystywana tylko wtedy, gdy ustanowienie drogi koniecznej jest jedynym środkiem do przywrócenia użyteczności nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej. Ustanowienie drogi koniecznej musi być poprzedzone odpowiednio wnikliwym rozważeniem przesłanek, a także interesów aktualnych i potencjalnych właścicieli i użytkowników nieruchomości zarówno władającej jak i obciążanej.

Podstawową przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub zabudowań gospodarskich. Chodzi tu zarówno o całkowity brak takiego dostępu, jak i gdy dostęp wprawdzie istnieje, ale jest nieodpowiedni, gdyż nie zapewnia niezbędnej łączności umożliwiającej normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości (np. z uwagi na uzasadnione potrzeby związane z przeznaczeniem nieruchomości, ukształtowaniem terenu, istniejącym sposobem zabudowy). O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują każdorazowo wszystkie okoliczności konkretnej sprawy. Wymagają one rozważenia, czy prawnie zapewniony dostęp gwarantuje niezbędną, ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia, łączność nieruchomości umożliwiając normalne gospodarcze korzystanie z niej (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2000 roku, IV CKN 172/00; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2002 roku, IV CKN 895/00). Odpowiedni dostęp do drogi publicznej zależy od potrzeb nieruchomości

wymagającej tej drogi. Miarodajne dla rodzaju, rozmiaru i kierunku drogi koniecznej oraz bliższych warunków jej używania są owe potrzeby nieruchomości władnącej. Potrzeby zaś tej nieruchomości wynikają z jej charakteru, a więc sposobu jej użytkowania (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2003 roku, II CKN 1256/00). Ustalenie, czy dostęp jest odpowiedni, zależy zatem każdorazowo od konkretnego stanu faktycznego ocenianego przez Sąd.

Przy ocenie zasadności ustanowienia drogi koniecznej trzeba pamiętać, że art. 145 k.c. stanowi ograniczenie prawa własności i dlatego ustanowienie służebności drogowej na cudzym gruncie powinno mieć wyjątkowy charakter. Droga konieczna powinna być bowiem ustanawiana w ostateczności, gdy zapewnienie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej innymi środkami jest niemożliwe. Jak wskazał Sąd Najwyższy, gdy dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą powinno być przystosowanie go do użytku, a nie ustanowienie służebności drogi koniecznej innym szlakiem, chyba że przystosowanie takie byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2004 roku, I CK 552/03). Należy podkreślić, że potrzeba dostępu do drogi publicznej nie może oznaczać przerzucania na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązków jego zapewnienia kosztem istotnego naruszenia uprawnień właścicielskich. W takim bowiem wypadku nastąpiłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie właściciela nieruchomości władnącej (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2002 roku, III CKN 564/00).

Prawo własności, zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej. Instytucja drogi koniecznej powinna być zatem wykorzystywana z dużą rozważą, bowiem w swej istocie wkracza w prawo własności nieruchomości obciążonej. Z tej przyczyny ocena dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej wymaga zawsze także dodatkowo rozważenia, czyje prawo własności podlega silniejszej ochronie. Jak zauważył Sąd Najwyższy, roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej powstaje dla właściciela nieruchomości, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich. Przepis ten nie przewiduje natomiast takiego roszczenia 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 budynków gospodarskich, lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Zorganizowanie natomiast łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości należy do właściciela nieruchomości (uzasadnienie postanowienia z dnia 4 lipca 1974 roku, III CRN 125/74). Przepis art. 145 k.c. nie jest źródłem roszczeń o ustanowienie służebności drogi, zapewniającej jedynie łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej (niezbędnej), zapewniającej w ogóle dostęp do drogi publicznej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1998 roku, II CKN 45/98).

Przepisy Kodeksu cywilnego poza podstawową przesłanką przewidzianą w art. 145 § 1 k.c., tj. brakiem odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, wyznaczają reguły jakimi powinien kierować się Sąd przy rozważaniu zasadności ustanowienia drogi koniecznej. W myśl art. 145 § 2 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej 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 zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, Sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Ponadto przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

Odnosząc powyższe rozważania do realiów niniejszej sprawy, należy zauważyć, że drogę konieczną ustanawiamy wtedy, kiedy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Jednak są sytuacje, kiedy nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej ale jest tak zagospodarowana, że bezpośredni dojazd do niej nie jest możliwy. Taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie. Nieruchomość wnioskodawczyni, tj. działka numer (...), co do zasady ma dostęp do drogi publicznej, gdyż jest bezpośrednio przy niej położona, leży przy samej ulicy (...). Obecnie nie ma jedynie zorganizowanego bezpośredniego wjazdu. Co istotne podczas kolejnych remontów i przebudowy tejże ulicy nie został wykonany wjazd z ulicy na działkę wnioskodawczyni, jednakże nie wynikało to z zaniedbania inwestora. Wnioskodawczyni argumentowała, że podczas budowy tej ulicy z uwagi na procedurę administracyjną nie wykonała wjazdu, bo liczyła, że będzie ustanowiona droga publiczna z boku jej działki. Uważała, że na etapie projektu drogi

gmina planowała wykonanie drogi publicznej na gruncie działki sąsiedniej. Uznać należy, że być może były takie plany, bowiem nie wykluczone, że gmina zakładała wywłaszczenie fragmentu gruntu sąsiada, albowiem z tyłu działek należących do stron postępowania są działki, które w ogóle nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Również z zeznań składanych na ostatniej rozprawie przez M. C. (1) (k. 223-224) wynika, że w tym fragmencie jest ustanowiona służebność dla sąsiada. Jednak zdaniem Sądu wnioskodawczyni w sposób nieuzasadniony do końca liczyła, że takie plany będą zrealizowane i na etapie budowy drogi nie starała się uzyskać wjazdu bezpośrednio z ulicy na swoją działkę. Wnioskodawczyni nie wykorzystwała więc możliwości wykonania zjazdu do ulicy, licząc na to, że droga publiczna będzie przebiegała z boku jej działki, czyli na działce należącej do uczestników postępowania. Jednakże w ocenie Sądu było to nieuzasadnione. Jak wynika ze złożonej do akt sprawy korespondencji wymienianej pomiędzy wnioskodawczynią, a Urzędem Miejskim w B., była ona informowana, że jedynie w przypadku uchwalenia projektu planu miejscowego jej nieruchomości będzie obsługiwana komunikacyjnie za pomocą dojazdu publicznego na działce uczestników. Jednoznacznie wskazano, że w obecnej sytuacji rozwiązaniem jest budowa zjazdu indywidualnego na koszt wnioskodawczyni (k. 12-20). S. C. mogła na bieżąco śledzić procedurę administracyjną wykonania drogi i w momencie, kiedy przesądzono, że drogi nie będzie, winna była czynić starania, aby urządzono zjazd na jej posesję.

Jak wiadomo droga konieczna z założenia jest ograniczaniem prawa właściciela, jest znoszeniem na gruncie obecności osób trzecich, zatem trzeba ją ustanawiać z rozwagą w taki sposób, aby właściciel nie musiał znosić ponad miarę obecności innych osób. W tej sprawie jeśli jedyną okolicznością uniemożliwiającą wybudowanie wjazdu jest blokada finansowa, na którą wskazywali również świadkowie M. C. (2) (k. 222), M. C. (3) (k. 222-223) i M. C. (1) (k. 223-224), byłoby to uzasadnione gdyby kwota była znaczna, a wręcz niemożliwa do zdobycia. Natomiast biegła H. K. (2), w oparciu o opinię biegłego M. M. wykonaną po dokonanych oględzinach, oszacowała tę kwotę na ok. 10.455 zł brutto (k. 140-143, 197-199). Wskazując przy tym, że jest to wartość uśredniona a w praktyce możliwe jest wykonanie zjazdu za kwotę mniejszą, są to wolnorynkowe wartości podlegające negocjacjom. Nie jest to zdaniem Sądu tak znaczna kwota, że niemożliwa do wygospodarowania. Co więcej wnioskodawczyni mogła wykonać zjazd już na etapie realizacji inwestycji. Wtedy jej koszty byłyby zminimalizowane, a wręcz w całości przerzucone na inwestora budującego drogę. Biegła (k. 198), jak też świadek H. C. (k. 225) wskazywały, że w owym czasie przy budowie drogi, w projekcie automatycznie jeden wjazd był wykonywany za darmo, natomiast za każdy dodatkowy właściciel musiał zapłacić, ale należało to zgłosić wykonawcy. Ponadto wnioskodawczyni nadal może wykonać wjazd, tylko musi go obecnie sama sfinansować i zorganizować jego wykonanie. W ocenie Sądu konieczność samodzielnego sfinansowania nie jest przesłanką do ustanowienia drogi koniecznej. Wnioskodawczyni nie może bowiem przerzucać na uczestników postępowania swych obowiązków w tym przedmiocie, gdyż prowadziłoby to do naruszenia uprawnień właścicielskich im przysługujących.

Wobec wykluczenia istnienia przesłanki braku dostępu do drogi publicznej w stosunku do działki numer (...), w celu rozstrzygnięcia czy uzasadnione jest ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej działkę numer (...), Sąd musiał zatem rozważyć czy istniejący dostęp do ulicy (...) jest odpowiedni z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości wnioskodawczyni i sposobu jej użytkowania. Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana jednorodzinny domem mieszkalnym i służy wnioskodawczyni i jej rodzinie jako miejsce zamieszkania.

Wnioskodawczyni powoływała się na brak możliwości wjazdu na jej nieruchomość samochodem. Jednakże w ocenie Sądu powyższy argument nie zasługuje na uwzględnienie z prostego powodu, mianowicie ani wnioskodawczyni, ani wspólnie mieszkający z nią członkowie rodziny nie posiadają samochodu. Nie ma zaś przeszkód, aby osoby odwiedzające parkowały auto w miejscu wyznaczonym przy ulicy. Ustanowienie drogi koniecznej po to, aby poprawić komfort gości wnioskodawczyni i aby mogli parkować samochody bezpośrednio przy wejściu do domu nie znajduje uzasadnienia.

Sąd nie uwzględnił także twierdzeń dotyczących trudności w dowozie opału. W tym miejscu należy zauważyć, że owa czynność nie jest wykonywana w sposób ciągły przez cały rok, ma ona miejsce kilka razy w roku. Zatem zdaniem Sądu dowóz opału można zorganizować w obecnym stanie rzeczy. Nie ma żadnych przeszkód ażeby opał był przenoszony mniejszymi partiami na nieruchomość z drogi publicznej. Dodatkowo, można to organizować tak jak do tej pory, czyli w porozumieniu z sąsiadem poprzez wjazd pojazdu z opałem na jego działkę i następnie przerzucenie

go na nieruchomości wnioskodawczynie. Należy zauważyć, że osoby świadczące usługi w zakresie zaspokajania standardowych potrzeb mieszkańców, takich jak dostarczanie opału, muszą mieć na uwadze trudności komunikacyjne związane z wjazdem na konkretne działki czy poruszaniem się po osiedlach mieszkaniowych i z reguły dostosowują swój sprzęt lub metody działania do zaistniałych okoliczności.

Kolejny akcentowany przez wnioskodawczynię argument mający uzasadnić ustanowienie służebności w postaci braku możliwości dojazdu karetki pogotowia lub Straży Pożarnej, również nie jest słuszny. Zważyć należy, że służby te niewątpliwie są przygotowane na takie utrudnienia, celem dojechania do potrzebującego. Pierwsza pomoc udzielana jest w bardziej ekstremalnych warunkach. Przykładowo można wskazać, że pomoc w razie potrzeby przybywa nawet do mieszkań zlokalizowanych na wyższych kondygnacjach wielomieszkaniowych budynków. Ponadto jak z doświadczenia życiowego wiadomo konieczność uzyskania pomocy z ww. służb należy do sytuacji rzadkich i pojawiających się nagle. To też nie jest argument, który spełnia przesłanki ustanowienia drogi koniecznej. Tym bardziej, że w sytuacjach zagrażających życiu, zdrowiu lub mieniu każda ze służb udzielających pomocy, nie bacząc na jakikolwiek zakaz komunikacyjny, będzie uprawniona aby podjechać na wysokość domu wnioskodawczynie i zatrzymać samochód na chodniku między ulicą (...) a domem wnioskodawczynie przy furtce w jej ogrodzeniu i udzielić pomocy.

W ocenie Sądu, dostęp nieruchomości wnioskodawczynie do drogi publicznej zapewnia prawidłowe korzystanie z nieruchomości oraz zapewnienie potrzeb mieszkańców domu przy ulicy (...). Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że obecny dojazd do działki numer (...) jest nieodpowiedni i wymaga poszerzenia kosztem działki numer (...). Niniejszy wniosek o ustanowienie drogi koniecznej zmierza w istocie do poprawy komfortu użytkowania działki numer (...). Z całą stanowczością należy jednak stwierdzić, że sama konieczność ponoszenia ewentualnych dodatkowych kosztów wykonania zjazdu do działki wnioskodawczynie czy znoszenia przemijających trudności w korzystaniu z nieruchomości nie uzasadnia obciążenia działki sąsiedniej służebnością drogi koniecznej.

W związku z powyższym w ocenie Sądu, wobec braku przesłanek z art. 145 k.c., wniosek należało oddalić.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c., przy tym należy wskazać, że pełnomocnik uczestników nie sformułował wniosku o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.