

Sygn. II Ns 790/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 listopada 2014 roku

Sąd Rejonowy w Białymstoku II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Frankowska
-----------------	---------------------------

Protokolant:	Natalia Pawluczuk
--------------	-------------------

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2014 roku w Białymstoku na rozprawie

sprawy z wniosku S. H.

z udziałem Gminy Z.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

I. Oddalić wniosek.

II. Wydatki w sprawie ustalić na kwotę 267,70 zł i przejąć je na rachunek Skarbu Państwa.

III. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane z udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ns 790/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni S. H. wniosła o ustanowienie na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Z., położonej w Z., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, położonej w Z., oznaczonej jako działka o numerze geodezyjnym (...) o pow. 445m<sup>2</sup>, dla której to Sąd Rejonowy w Białymstoku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowiącej własność wnioskodawczyni. Wnosiła, aby tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności została zasądzona od niej na rzecz uczestnika Gminy Z. kwota 100 złotych.

W uzasadnieniu podnosiła, iż z uwagi na wąski kształt jej nieruchomości, utrudniony jest dostęp do jej drugiej części – znajdującej się za budynkiem mieszkalnym. Przez znacznie utrudnione, a niekiedy niemożliwe, jest przetransportowanie węgla lub drewna do ogrzewania domu, wjazd ciągnikiem na teren za domem. Niemożliwe jest dokonywanie również inwestycji, np. wybudowanie garażu, czy też budynku gospodarczego, z uwagi na brak koniecznego dojazdu. Przez 25 lat korzystała z dojazdu przez działkę nr (...) (k. 2-4).

Uczestnik Gmina Z. wniósł o oddalenie wniosku (k. 53-54).

W uzasadnieniu podniósł, iż działka wnioskodawczyni ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej (k. 67-68).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 434 m<sup>2</sup>, położona w Z. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowi własność Gminy Z. (okoliczność bezsporna; zob. uzasadnienie – k. 225 akt sprawy o sygn. akt II Ns 3569/13 SR w Białymstoku).

Nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 445 m<sup>2</sup>, stanowi własność S. H. (okoliczność bezsporna; zob. uzasadnienie – k. 225-225v akt sprawy o sygn. akt II Ns 3569/13 SR w Białymstoku).

Nieruchomość nr 499 posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej poprzez ulicę (...), oznaczoną jako działka nr (...). Graniczy z nią - na całej swej szerokości wynoszącej około 13 metrów. Na tej granicy znajduje się brama wjazdowa o szerokości 3,80 metrów oraz furtka. Wnioskodawczyni ma możliwość wjazdu na tę nieruchomość oraz dostęp do budynku mieszkalnego. Nie ma jedynie sposobności, aby dojechać z drogi publicznej do części działki nr (...), znajdującej się za budynkiem mieszkalnym. Odległość bowiem od tego obiektu do granicy z działką nr (...) wynosi 1,5 metrów (opinia biegłego z zakres geodezji R. F. – k. 16 października 2014 roku – k. 88; protokół oględzin – k. 83-83).

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2014 roku, prawomocnym z dniem 14 marca 2014 roku, sygn. akt II Ns 3569/13, Sąd Rejonowy w Białymstoku, oddalił wniosek S. H. o zasiedzenie przez nią nieruchomości nr 500 (k. 221 akt sprawy o sygn. akt II Ns 3569/13 SR w Białymstoku).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. żądanie ustanowienia drogi koniecznej jest zasadne w sytuacji gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych. Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma nastąpić. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno – gospodarczy. Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „ odpowiedniego dostępu „, którym posłużył się w art. 145 § 1 kc, co nakazuje przyjąć, że chodzi o jego potoczne rozumienie. „ Odpowiedni dostęp „ oznacza odpowiadający przeznaczeniu, spełniający wymagane warunki. O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decyduje więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy ( postanowieni z dnia 7 marca 2007 r. II CSK 482/06 LEX 278673 ). Dodatkowo należy zauważyć, iż potrzeba dostępu do drogi publicznej nie może oznaczać przrzucania na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązków jego zapewnienia kosztem istotnego naruszenia uprawnień właścicielskich. W takim bowiem wypadku nastąpiłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie właściciela nieruchomości władnącej ( postanowienie SN z 08.03.2002 r., III CKN 564/00 ).

Żądanie wnioskodawczyni nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd w toku oględzin miejscowych, a także z ustaleń biegłego z zakresu geodezji R. F. z dnia 16 października 2014 roku (k. 88), podtrzymanych na rozprawie z dnia 24 listopada 2014 roku (k. 97), w sposób nie budzący wątpliwości wynika, iż działka nr (...) ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Opinia biegłego geodety była logiczna i profesjonalna. Brak było podstaw, aby w oparciu o nią nie poczynić ustaleń w niniejszej sprawie.

Wnioskodawczyni posiada bardzo dogodny dostęp do drogi publicznej. Z uwagi jednak na posadowienie budynku mieszkalnego na działce nr (...), ma utrudniony dostęp do części swojej nieruchomości znajdującej się za budynkiem mieszkalnym. Należy zauważyć jednak, iż w orzeczeniu z dnia 18 listopada 1998 r. II CKN 45/98 Sąd Najwyższy podkreślił, że 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 dostęp do drogi publicznej. W niniejszej sprawie, wnioskodawczyni faktycznie domagała się ustanowienie służebności drogi, która ułatwi jej korzystanie z działki, a nie umożliwi dostęp do drogi publicznej. Jak wynika z jej wyjaśnień (k. 78) oraz zeznań świadka D. K. (k. 78v), uwzględnienie wniosku, miałby służyć ułatwieniu

w noszeniu węgla i drewna na drugą stronę posiadłości, wybudowanej na działce nr (...); czy też wybudowanie chlewka. Nie budzi wątpliwości, że wskazane okoliczności nie są wystarczające, aby ograniczyć prawo własności uczestnika postępowania.

Wnioskodawczyni sama przyznała, iż ten utrudniony dostęp do części działki nr (...), wynika z sposobu jej zabudowania. S. H. wyjaśniła, iż „postawiłam taki duży dom i zostało wąsko. Jak stawiałam nie było domów i był przejazd koło siostry”. Przy czym, Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 13 marca 1975 r. w sprawie III CRN 488/74, wyraził pogląd iż właściciel, którego nieruchomość przylega do drogi publicznej, ale który tak zabudowuje swoją nieruchomość, że zamyka sobie dojazd do dalej od drogi położonych części nieruchomości, nie może żądać od sąsiadów ustanowienia służebności drogowej dla uzyskania dojazdu do tych części swej nieruchomości; nie wolno też uczestnikowi postępowania sądowego przez stwarzanie - szczególnie w toku postępowania sądowego - faktów dokonanych zmierzających do uzyskania korzystnych dla siebie rozstrzygnięć sądowych. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w postanowieniu z dnia 18 września 1998 r., III CKN 609/97, OSNC 1999/3/55. Pogląd ten Sąd popiera i uznaje za własny. Zdecydowanie lekkomyślność wnioskodawczyni w zabudowie działki nr (...), nie może być obecnie podstawą, dla obciążenia nieruchomości uczestnika służebnością drogi koniecznej. Fakt, iż w momencie inwestycji działki sąsiednie nie były ogrodzone, nie mogło prowadzić do wniosku, iż stan taki będzie trwał w nieskończoność.

Mając na względzie powyższe, Sąd na podstawie art. 145 § 1 k.c. oddalił wniosek. Był on całkowicie bezzasadny.

Wydatki w przedmiotowej sprawie wyniosły 257,70 złotych (k. 41 – 235,94 zł. wynagrodzenie biegłego; k. 84 - 31,76 zł. – przejazd na miejsce oględzin). Nie zostały one uiszczone. Zgodnie zaś z art. 520 § 1 k.p.c. koszty postępowania winna była uiścić wnioskodawczyni. S. H. została jednak zwolniona od kosztów sądowych w całości (k. 45-47). Podstawy tego orzeczenia były aktualne w dacie orzekania. Wobec tego, Sąd przejął wydatki na rachunek Skarbu Państwa,

W pozostałym zakresie zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520§1 kpc).