

Sygn. akt I Ns 911/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2019 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Targu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Janina Furczoń

Protokolant: st.; sekr. sąd. Renata Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2019 r. w Nowym Targu

na rozprawie

sprawy z wniosku S. T. dwojga imion Z. i B. Z.

przy uczestnictwie A. P.

o ustanowienie drogi koniecznej

### **postanawia**

I. ustanowić na rzecz każdorazowych właścicieli działek ewidencyjnych oznaczonych numerami: (...),(...), (...) (...) i (...)położonych w K., służebność gruntową przejazdu, przechodu i przegonu, pasem o długości 16,3 m i zmiennej szerokości wynoszącej od 3,6 m przez 2,9 m do 3,8 m, biegnącą od działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...), a obciążającą:

1. część działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...) położonej

w K., w obszarze ograniczonym linią łamaną łączącą punkty e5-s1-s2-s3-s4-e5 o powierzchni 17 m kw,

2. część działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...) położonej

w K., w obszarze ograniczonym linią łamaną łączącą punkty e4-s3-s4-b1-e1-e2-e3-e4 o powierzchni 37 m kw-oznaczoną linią przerywaną koloru niebieskiego na mapie służebności gruntowej sporządzonej przez biegłego sądowego P. B. z dnia 23.01.2016 r. nr zlec. 22/14, złożonej w sprawie INs 296/14,

II. zasądzić od wnioskodawców S. T. dwojga imion Z.

i B. Z. solidarnie, na rzecz uczestniczki A. P., tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, kwotę 2 160,00 zł (dwa tysiące sto sześćdziesiąt złotych) płatną w terminie

1 miesiąca (jednego) od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie zwłoki w płatności;

III. orzec, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSR Janina Furczoń

Sygn. akt I Ns 911/17

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy S. Z. i B. Z. domagali się, kierując wnioskiem przeciwko J. Z. (1) i A. P., ustanowienia służebności drogi koniecznej przejazdu, przechodu i przegonu, prowadzącej od drogi gminnej, stanowiącej działkę nr (...) w K. po działkach : o numerze ewidencyjnym (...) obj. KW (...) i (...)obj. KW (...) południowym pasem gruntu tych działek długości 15m i szer. 5m, wiodącym do działek władających wnioskodawców o numerach ewidencyjnych (...) obj. KW

(...) wyznaczonej na mapie biegłego sądowego inż. P. B. zalegającej w aktach tut. Sądu I Ns 296/14 (opinia geodezyjna nr 2 złożona 18 kwietnia 2016 roku), oznaczonej pktE-5-K-2K-3E-4E-5 o pow. 40m<sup>2</sup> oraz po działce ewidencyjnej (...) obj. KW (...) oznaczonej przez biegłego sądowego w opinii z dnia 20 grudnia 2014 roku linią łamaną o wierzchołkach E4-k3-W3-k5-E4 o pow. 43m<sup>2</sup> oraz linią o wierzchołkach K5-W3-B1-E2-E3 o pow. 16m<sup>2</sup>.

W uzasadnieniu wnioskodawcy podali, że są właścicielami dzieł władających położonych na wschód od drogi gminnej w K., stanowiącej dz. ewid. nr (...). Uczestnicy postępowania są zaś właścicielami działek oznaczonych numerami (...). Do nieruchomości władających wnioskodawcy oraz ich poprzednicy prawni dostawali się końcowym krańcem nieruchomości, stanowiących własność uczestników. Taka sytuacja była już na początku poprzedniego wieku. Droga tak wyznaczona stanowi jedyny dojazd do zabudowań i działki siedliskowej wnioskodawców. Proponowana szerokość drogi związana jest z koniecznością dostawiania się do nieruchomości władającej maszynami rolniczymi, w tym kombajnem, do którego gabarytów musi być dostosowany dojazd. Wnioskodawcy dodatkowo podali, że przed tut. Sądem toczyło się postępowanie z ich wniosku o zasiedzenie służebności drogi koniecznej w sprawie do sygn. I Ns 296/14, które zakończyło się oddaleniem wniosku z uwagi na niewykazanie wykonania przez wnioskodawców trwałych urządzeń.

Na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2019 roku pełnomocnik wnioskodawców potwierdził, że wniosek o ustanowienie drogi koniecznej dotyczy takiego przebiegu, jak okazali wnioskodawcy w czasie oględzin przedmiotu wniosku w sprawie o zasiedzenie, prowadzonej do sygn. I Ns 296/14 i w takich wymiarach oraz zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego sądowego mgr inż. P. B. z dnia 23 stycznia 2016 roku o szerokości zmiennej 7,20 do 4,80 m, a długości 16,7m.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka A. P. – jedyna właścicielka działek wskazanych do obciążenia – domagała się oddalenia wniosku o ile wnioskodawcy nie zgodzą się na ustanowienie na rzecz działek, będących jej własnością, służebności wzajemnej, która biegłaby po ich działkach.

Podawała ona również, że w razie nie wyrażenia przez wnioskodawców zgody na wzajemne ustanowienie służebności, uczestniczka wnosi o oddalenie wniosku w zakresie ustanowienia służebności gruntowej o szerokości 5m, zaprzeczając by kiedykolwiek wnioskodawcy korzystali z tak szerokiego pasa przejazdu. Wskazała również, że stara droga, którą wnioskodawcy jeździli, przechodzili i przepędzali bydlę miała szerokość mniej niż 3m.

Dodatkowo uczestniczka domagała się zasądzenia na jej rzecz wynagrodzenia za ustanowienie służebności, biegnącej po jej działkach.

Pełnomocnik wnioskodawców cofnął wniosek w stosunku do uczestnika J. Z. (1), który nie był właścicielem żadnej ze wskazanych do obciążenia działek i w związku z tym Sąd zwolnił tego uczestnika od udziału w sprawie.

Strony w toku postępowania zgodnie ustaliły sposób wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności, a na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2019 roku określiły wysokość tego wynagrodzenia kwotowo w zależności od wariantów jej ustanowienia. Strony również nie domagały się przeprowadzenia oględzin przedmiotu wniosku i sporządzenia mapy służebności według wskazywanych wariantów, wnosząc o to, aby przy rozpoznaniu niniejszej sprawy, podstawą orzeczenia były mapy służebności, sporządzone przez biegłego sądowego P. B. w toku prowadzonego postępowania w sprawie o zasiedzenie, oznaczonej sygn. I Ns 296/14 z dnia 23 stycznia 2016 roku.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Niespornym w sprawie jest, że wnioskodawcy S. Z. s. F. i M. i B. Z. c. J. i M. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej są właścicielami działek oznaczonych numerami (...), obj. KW oznaczoną numerem (...), jak również i to, że w dziale I w spisie praw związanych z własnością brak jest wpisów (odpis z księgi wieczystej).

Niespornym również jest i to, że właścicielem dz. ewid. oznaczonych numerami (...) i (...) obj. KW (...) jest uczestniczka A. P. oraz, że w dziale III tej księgi wieczystej brak jest wpisów (odpis z księgi wieczystej).

Przed Sądem Rejonowym w Nowym Targu toczyło się postępowanie z wniosku S. Z. i B. Z. przy uczestnictwie J. Z. (1) i A. P. o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej o wymiarach, długości i szerokości wskazanej obecnie we wniosku o ustanowienie drogi koniecznej w sprawie I Ns 911/17. W toku prowadzenia sprawy o zasiedzenie, Sąd przeprowadził oględziny przedmiotu wniosku, a powołany w tej sprawie biegły sądowy P. B. na podstawie okazania stron sporządził szczegółową mapę sytuacyjną z naniesieniem działek władających, budynku mieszkalnego i gospodarczego wnioskodawców oraz z naniesieniem budynku mieszkalnego uczestniczki i istniejących w terenie ogrodzeń.

Po dokonaniu pomiarów geodezyjnych biegły sądowy w sprawie o zasiedzenie (sygn. I Ns 296/14) na mapie sytuacyjnej sporządzonej do celów sądowych z dnia 20 grudnia 2014 roku nr zlec. 22/14 zaznaczył, że okazana wtedy, będąca przedmiotem wniosku o zasiedzenie, służebność gruntowa poza działkami oznaczonymi numerami (...) biegnie również po dz. ewid. (...) oraz (...), które znajdują się po przeciwnej stronie do działek, będących własnością uczestniczki (mapa sytuacyjna k. 92 w aktach sprawy I Ns 296/14).

Na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2015 roku, pełnomocnik wnioskodawców zmodyfikował wniosek o zasiedzenie służebności gruntowej w ten sposób, że wniósł o stwierdzenie jej nabycia tylko w części, gdzie przebiegała po działkach (...) (protokół rozprawy z dnia 15 kwietnia 2015 roku k. 141).

Biegły sądowy na potrzeby sprawy o zasiedzenie sporządził zgodnie z okazaniem przez pełnomocnika wnioskodawców mapę do ustalenia służebności gruntowej z dnia 23 stycznia 2016 roku nr zlec. 22/14 oraz mapę do ustalenia służebności gruntowej zgodnie z użytkowaniem na gruncie i okazaniem uczestniczki A. P.. Mapę tą oznaczył jako załącznik nr 3, a mapę ustalenia służebności zgodnie z wnioskiem pełnomocnika wnioskodawców jako załącznik nr 2.

Dowód – akta sprawy I Ns 296/14 k. 249 – mapa sytuacyjna, k. 250 – mapa służebności – załącznik nr 2, k. 251 – mapa służebności – załącznik nr 3.

Biegły sądowy rolnik po dokonaniu oględzin przedmiotu wniosku w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej, na podstawie akt tej sprawy oraz akt sprawy I Ns 296/14, w której znajdowały się mapy projektowanych służebności, wydał opinię, że droga konieczna w wariantcie wskazanym przez uczestniczkę A. P. stanowi odpowiedni dostęp z drogi publicznej do nieruchomości władnącej.

Wskazał na to, iż zarówno budynek mieszkalny, znajdujący się na działkach, które mają być działkami władającymi, jak i zabudowania gospodarcze znajdują się w złym stanie technicznym. Na podstawie oględzin ustalili, że budynki te noszą znamiona nieużytkowanych od wielu lat oraz, że w budynkach gospodarczych nie jest prowadzona działalność rolnicza. Obora, której stan techniczny jest słaby może być wykorzystywana maksymalnie dla 2-3 sztuk dorosłego bydła. W obecnym stanie nie nadaje się do użytkowania (stan do generalnego remontu). Pomieszczenie dla owiec nie użytkowane od lat, przeznaczone jest dla kilku sztuk dorosłych zwierząt. Również i te pomieszczenia nadają się do remontu. Znajdujące się w budynku gospodarczym rzeczy mają zasadniczo charakter historyczno-archaiczny poza maszynami w postaci beczkowozu oraz wozu czterokołowego o wzmocnionej konstrukcji, mogącemu służyć poza rolnictwem do zwózki drzewa z lasu oraz trzyczęściowym obsypnikiem do ziemniaków, których stan techniczny jest dobry, przy czym beczkowiec należy do osoby trzeciej, która pojazd ten tam garażuje. Biegła wskazała, że na działkach o charakterze rolniczym nie jest prowadzona działalność rolnicza. Działki te są nieskoszone, porośnięte chwastami, a samo użytkowanie gruntów nie jest realizowane zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.

W wariantcie zaproponowanym przez uczestniczkę, droga konieczna obejmowałaby część działki, oznaczonej numerem ewid. (...) oznaczonym na mapie symbolami e5-s1-s2-s3-e4-e5 i o pow. 17m<sup>2</sup> oraz część dz. ewid. oznaczonej numerem (...), oznaczonym na mapie symbolami e4-s3-s4-b1-e1-e2-e3-e4 o pow. 37m<sup>2</sup>. Szlak drogi koniecznej na załączonej mapie do opinii geodezyjnej stanowi linię przerywaną w kolorze niebieskim. Droga konieczna w projektowanym wariantcie rozpoczyna się od drogi gminnej, stanowiącej drogę ewidencyjną oznaczoną numerem (...) i biegnie widocznym na gruncie zajędzonym pasem ograniczonym od strony północno-wschodniej ogrodzeniem metalowym osadzonym punktowo na słupkach. W punkcie s4 na wysokości słupka ogrodzeniowego

droga po łagodnym łuku skręca w kierunku ogrodzenia sztachetowego aż do działki władnącej o nr (...). Z drugiej strony projektowany szlak od drogi gminnej biegnie północno-wschodnią granicą działek ewidencyjnych oznaczonych numerami (...), które graniczą odpowiednio z działkami o numerach (...) aż do działki władnącej nr (...). Łączna powierzchnia obszarów, wskazanych do obciążenia służebnością gruntową w tym wariantcie wynosi  $54\text{m}^2$ . Łączna długość szlaku wynosi 16,3 m, a szerokość jest zmienna i wynosi przy granicy z drogą gminną 3,6m przez 2,9m w punkcie na wysokości s4 (na wysokości słupa ogrodzeniowego) do 3,8m przy granicy z działkami uprawionymi. W dniu oględzin, dokonywanych przez biegłą, szlak był porośnięty trawą z widocznymi błotnymi koleinami w miejscach przejazdu pojazdów mechanicznych. Projektowany szlak przebiega po działkach ewidencyjnych oznaczonych numerami (...).

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy C., działka oznaczona numerem (...) położona jest w około 5/6 częściach w terenie zabudowy mieszkaniowej i usług oraz około 1/6 części w terenie dróg (ulic) dojazdowych, wyznaczonych w planie, natomiast dz. ewid. oznaczona nr (...) w całości położona jest w terenie zabudowy mieszkaniowej i usług. Działka ewidencyjna (...) jest zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym uczestniczki, oznaczonym numerem (...).

Ustanowienie drogi koniecznej w tym wariantcie zapewni odpowiedni dostęp z drogi publicznej do działek władnących oznaczonych numerami (...), (...),(...), (...), (...).

Ewentualny zakres koniecznych prac w celu urządzenia drogi koniecznej w omawianym wariantcie polegałyby na systematycznym wykaszaniu trawy oraz ewentualnym utwardzeniu drogi kamieniem. We wskazanym wariantcie drogi koniecznej są widoczne koleiny, świadczące o fakcie używania tego szlaku jako dojazdu do działek władnących. Szlak ten jest częściowo utwardzony przez zajeżdżenie oraz zadarnienie szlaku. Droga konieczna w tym wariantcie zapewni odpowiedni dostęp do działek władnących w zakresie przejazdu maszynami rolniczymi i urządzeniami mechanicznymi, służącymi do pracy w rolnictwie. Zapewni również odpowiedni dostęp do drogi publicznej w zakresie przechodu i przegonu zwierząt. Przy korzystaniu z tak proponowanego szlaku właściciele działek władnących mogliby korzystać z takich maszyn rolniczych i urządzeń, jak ciągnik rolniczy, przyczepa samozbierająca, kombajn, przewracarka typu pajak, beczkowóz, rozrzutnik obornika, rozsiewacz nawozów, kosiarka, obsypnik do ziemniaków oraz narzędzi jak pług, brony, radło. Jeżeli wnioskodawcy, którzy od lat przebywają za granicą (USA), powrócą do kraju i podejmą produkcję rolną, to powinni oni korzystać ze sprzętu rolniczego, dostępnego na rynku, którego szerokość wraz z ładunkiem nie będzie przekraczała wytyczonego szlaku drogi koniecznej. Jest to związane przede wszystkim z tym, że działki rolne są niewielkie, wąskie, a zatem wnioskodawcy mogą przy prowadzeniu gospodarstwa rolnego korzystać ze sprzętu, przeznaczonego do małych i średnich gospodarstw.

Droga asfaltowa oznaczona numerem (...), która jest drogą publiczną i z nią ma nastąpić połączenie działek władnących, ma szerokość (pas asfaltu) 2,70-2,75m. Droga ta determinuje możliwość dojazdu maszyn i samochodów o szerokości nominalnej powyżej szerokości drogi gminnej. Charakter wsi K. jest jednorodny. Zabudowa jest zwarta, gęsta, a drogi dojazdowe wąskie. Stąd też po drogach gminnych o takiej szerokości muszą jeździć pojazdy mechaniczne o wielkościach nominalnych przystosowanych do szerokości istniejących dróg oraz dostosowane do tonażu dróg gminnych.

W wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawców droga konieczna obejmuje część dz. ewid. (...) w zakresie oznaczonym na mapie symbolami e5-k2-k3-e4-e5 o powierzchni  $40\text{m}^2$ . Nadto obejmuje część działki o nr ewidencyjnym(...), w zakresie oznaczonym na mapie bieglego sądowego geodety P. B. z dnia 23 stycznia 2016 roku, symbolami e4-k3-w3-b1-e1-e2-e3-e4 o pow.  $60\text{m}^2$ . Szlak drogi koniecznej w tym wariantcie biegły zaznaczył linią przerywaną w kolorze czerwonym. Droga konieczna w projektowanym wariantcie rozpoczyna się od drogi gminnej stanowiącej dz. ewid. oznaczoną nr (...) i biegnie od pkt k2 linią prostą wzdłuż budynku mieszkalnego uczestniczki A. P. przez ogródek i poprzez nasadzenia (drzewo cisu) w odległości około 1,70 – 1,75m od okien uczestniczki aż do ogrodzenia sztachetowego na murku betonowym do działki władnącej oznaczonej numerem (...). W ogródku uczestniczki brak jest jakichkolwiek śladów przejeżdżania czy innych cech urządzenia drogi. Z drugiej

strony projektowany szlak od drogi gminnej biegnie północno-wschodnią granicą działek ewidencyjnych oznaczonych numerami (...), które graniczą odpowiednio z działkami nr (...) aż do działki władnącej (...). Łączna powierzchnia obszarów wskazanych do obciążenia służebnością gruntową wynosi 100m, łączna długość szlaku wynosi 16,7m, a szerokość jest zmienna i wynosi przy granicy z drogą gminną 7,2m – 4,8m przy granicy z działkami władnącymi. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy C. działki oznaczone numerami (...) mają przeznaczenie opisane wyżej.

Zakres koniecznych prac w celu urządzenia drogi koniecznej w omawianym wariantcie polegałby na przebudowie ogrodu uczestniczki poprzez przesunięcie ogrodzenia w kierunku budynku mieszkalnego uczestniczki, zlikwidowanie nasadzeń w ogrodzie oraz utwardzenie szlaku na całej powierzchni drogi koniecznej.

Wskazany wariant drogi koniecznej jest prawie dwukrotnie szerszy niż droga publiczna, po której szlak jest projektowany.

Służebność gruntowa ustanowiona w wariantcie wskazanym przez uczestniczkę nie będzie stanowiła nadmiernego obciążenia dla działek obciążonych, a przeprowadzenie szlaku nie będzie następować przez siedlisko uczestniczki lecz skrajem będących jej własnością działek. Zważywszy na to, że przeprowadzenie drogi koniecznej stanowi wynik oceny potrzeb nieruchomości, nie mającej dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić oraz interesu społeczno – gospodarczego, ustanowienie drogi koniecznej na gruncie, który jest terenem, stanowiącym ogródek przydomowy uczestniczki w bezpośredniej bliskości ściany jej budynku i znajdujących się w niej okien (1,70-1,75m), stanowiłoby nadmierne obciążenie dla uczestniczki. Droga konieczna w wariantcie wskazanym przez uczestniczkę nie jest zbyt wąska ani niedogodna, tym bardziej, że przebiega zasadniczo w linii prostej bez nadmiernych zakrętów na całej swojej długości, i zapewni właścicielom nieruchomości władnącej odpowiedni kontakt z drogą publiczną.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla Gminy C., zarówno działka nr (...), jak i działka nr (...) są położone w terenie dróg (ulic dojazdowych) wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Są to działki równoległe położone do drogi koniecznej, wskazanej przez uczestniczkę i granicą tych działek jest projektowana droga konieczna. Mimo, iż w zakresie tych działek ani wnioskodawcy ani uczestniczka nie wskazali jako projektowanej służebności, to jednak organ wydający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewidział i wyznaczył w tej części drogi (ulice dojazdowe) w planie.

Dowód – opinia biegłej sądowej w zakresie rolnictwa mgr inż. E. G. k. 52 – 60 oraz materiał fotograficzny dołączony do niej k. 61 – 68 i opinia biegłego sadowego geodety P. B. złożona do akt sprawy I Ns 296/14 k. 248 wraz z mapami k. 249 – 251.

Odnosząc się do przebiegu i szerokości drogi gminnej, należy wskazać, że w niektórych miejscach znajduje się przy tej drodze pobocze, ale są też takie miejsca, gdzie drogę ograniczają ściany budynków i słupy trakcyjne. Taka sytuacja zachodzi między innymi w miejscu, gdzie droga publiczna łączy się z wyjazdem na projektowaną drogę służebną, gdzie po przeciwnej stronie na wprost do wjazdu znajduje się budynek mieszkalny.

Szerokość kombajnów, stosowanych w rolnictwie wynosi poniżej 3m, co jest uzasadnione tym, że co do zasady w naszych warunkach jeden pas ruchu ma najwyżej 3m. Jeśli chodzi o projektowaną drogę konieczną w warunkach wariantu wskazanego przez uczestniczkę, kombajn będzie w stanie przejechać drogą służebną i zaparkować na podwórku działek władnących. Istnieje możliwość skrętu z drogi gminnej na drogę służebną taką maszyną rolniczą, bo przy drodze publicznej jest wygodny łuk. Drogą według wariantu wskazanego przez uczestniczkę można dojechać ciągnikiem i wozem drabiniastym.

Dowód – opinia uzupełniająca biegłej sądowej w zakresie rolnictwa k. 90-91.

Wnioskodawcy S. Z. i B. Z. od roku 2000 przebywają na stałe w Stanach Zjednoczonych wraz z rodziną, gdzie pracują. Przed wyjazdem prowadzili gospodarstwo rolne o pow. około 4 ha, hodowali zwykle od 3 do 4 krów, 2 do 3 byków,

około 20 do 30 owiec. Posiadali sprzęt rolniczy w postaci między innymi ciągnika (...), wozu rozkładanego dopinanego do ciągnika, a także wóz konny, kopaczkę do ziemniaków, grabiarkę, przewracarkę do siana, kosiarkę rotacyjną i przyczepę samozbierającą. Zdecydowaną większość maszyn przed wyjazdem do USA sprzedali, tak samo jak inwentarz żywy. W chwili obecnej ich zabudowania mieszkalno-gospodarcze stanowią pustostan, w którym nikt nie zamieszkuje, jedynie sąsiad przechowuje w zabudowaniach gospodarczych beczkowóz. Wnioskodawcy mają zamiar powrócić do kraju, kiedy uzyskają świadczenia emerytalne w USA. S. Z. ma obecnie lat 63, a jego żona lat 59. Po powrocie do kraju z uwagi na stan budynków zajdzie konieczność ich generalnego remontu, zarówno jeśli chodzi o budynek mieszkalny, jak również zabudowania gospodarcze. Wnioskodawca zamierza dalej prowadzić gospodarstwo rolne, a także z uwagi na to, że należy do wspólnoty leśnej zajmować się zwózką drzewa i jego sprzedażą. Wnioskodawcy nie posiadali kombajnu i w związku z tym w razie konieczności wykonania omłotów, maszynę tę najmowali. Grunt rolny w tej chwili jest przedmiotem dzierżawy, z tym, że dzierżawcy nie korzystają z budynku gospodarczego wnioskodawców i nie dojeżdżają do niego drogą, będącą przedmiotem wniosku o ustanowienie służebności gruntowej.

Dowód – zeznania wnioskodawcy k. 178 – 179, zeznania świadków J. G. k. 110, M. G. k. 111, B. Z. k. 111, J. Z. (2) k. 112, T. S. k. 112 – 113.

Od strony drogi publicznej asfaltowej skręt na drogę, będącą przedmiotem wniosku jest szerszy niż 3m, ponieważ w tym miejscu część drogi znajduje się na dz. ewid. (...). Od strony przeciwnej (od strony południowej w stosunku do proponowanej służebności znajdują się działki, które częściowo w planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod drogi).

Dowód – zeznania świadka J. Z. (2) k. 112, zeznania uczestniczki A. P. k. 179, opinia biegłej rolnik E. G. k. 53.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie opinii biegłej sądowej rolnik E. G., opinii biegłego sądowego geodety P. B. wraz z mapą rozgraniczenia, złożoną w sprawie I Ns 296/14, zeznań świadków J. G., M. G., B. Z., J. Z. (2), T. S. i T. Z. oraz przesłuchania stron w osobie wnioskodawcy S. Z. i uczestniczki.

Zeznaniom wnioskodawcy S. Z. Sąd dał wiarę w zakresie okoliczności, które dotyczą wielkości posiadanego przez niego gospodarstwa, sposobu prowadzenia go przed wyjazdem do USA, posiadanych maszyn, urządzeń i prowadzonej hodowli, a także w zakresie planów wnioskodawcy, dotyczących prowadzenia w dalszym ciągu gospodarstwa rolnego po powrocie z USA. Ta część zeznań, która dotyczy szerokości szlaku służebnego w rozpoznawanej sprawie nie ma znaczenia dla jej rozstrzygnięcia. Była ona istotna w zakresie rozpoznania sprawy o stwierdzenie nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie. Jedynie na marginesie należy wskazać, iż korzystanie z przejazdu o szerokości jak twierdzi wnioskodawca 8m, nie było możliwe, bowiem, jak wynika z materiału fotograficznego, a to zdjęcia znajdującego się na k. 139 akt sprawy I Ns 296/14, działkę uczestniczki oddzielał od drogi dojazdowej do działki wnioskodawców, płot i rosnące drzewo cisu, które znajduje się nadal w ogrodzie uczestniczki.

Jeśli chodzi o tę część zeznań, która dotyczy planów wnioskodawcy, związanych z powrotem do Polski, to należy rozważać je tylko hipotetycznie, bowiem brak jest na tę chwilę możliwości przyjęcia z pewnością, że wnioskodawca wraz z żoną do kraju wróci oraz, że będzie miał możliwości i siły do prowadzenia gospodarstwa rolnego w zakresie, jak wynika z jego zeznań, szerszym niż przed wyjazdem do USA kiedy był znacznie młodszy.

Sąd dał wiarę zeznaniom uczestniczki w zakresie dotyczącym korzystania przez wnioskodawców z przejazdu drogą, która biegnie wzdłuż działki, będącej obecnie wyłącznie jej własnością. Ta część zeznań, która dotyczyła szerokości szlaku przy wjeździe i na dalszym odcinku nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i nie zachodzi potrzeba omawiania tych zeznań co do ich wiarygodności. Dokładne wymiary projektowanej drogi koniecznej wskazał biegły sądowy geodeta w swojej opinii.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków powołanych wyżej, ponieważ stanowią wzajemnie uzupełniającą się całość co do prowadzenia przez wnioskodawców gospodarstwa rolnego średniej wielkości jak na warunki górskie, posiadanego sprzętu w postaci maszyn i urządzeń rolniczych przed wyjazdem wnioskodawców do USA, ich sprzedaży, a także co do zakresu prowadzonej hodowli, co zresztą znajduje odzwierciedlenie w opinii biegłego sądowego rolnika, który

dokonując opisu zabudowań gospodarczych wskazał na niewielkie ich gabaryty, co oznacza, że hodowla prowadzona w gospodarstwie wnioskodawców była ograniczona do kilku krów i zwykle około 20 owiec, a także posiadania konia i drobiu.

Należy wskazać, iż zasadniczo każdy ze świadków inaczej opisywał szerokość drogi służebnej z której mieli korzystać wnioskodawcy przed wyjazdem do USA, jednakże okoliczność ta, jak podano już wyżej, w rozpoznawanej sprawie nie miała przesądzającego znaczenia i w związku z tym nie ma potrzeby odnoszenia się do tych zeznań i ich wiarygodności.

### **Mając powyższe na względzie Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 145 § 1 kodeksu cywilnego, jeżeli nieruchomości 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).

Zgodnie z tym przepisem przesłaną ustanowienia drogi koniecznej jest **brak odpowiedniego dostępu** nieruchomości do drogi publicznej względnie do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych.

W rozumieniu art. 145 kodeksu cywilnego, „odpowiedni dostęp” do drogi publicznej zależy od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi, innymi słowy 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.

Przy ocenie potrzeb nieruchomości władnącej, decydujące jest czy zamierzone jej użytkowanie jest prawidłowe. Nowy sposób użytkowania nieruchomości powinien bowiem odpowiadać jej naturze.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, ocena dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej wymaga zawsze rozważenia, czyje prawo własności podlega silniejszej ochronie (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18.09.1998 r., III CKN 609/97 OSNC 1999 zesz. 3 poz. 55). W orzeczeniu z dnia 18.11.1998 r. wydanym w sprawie II CKN 45/98, Sąd Najwyższy podkreślił, że przepis art. 145 k.c. nie jest źródłem roszczeń o ustanowienie służebności drogowej zapewniającej łatwiejsze korzystanie nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej (niezbędnej) zapewniającej dostęp do drogi publicznej, przy czym o tym czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują każdorazowo wszystkie okoliczności konkretnej sprawy.

Nie każda dająca się pomyśleć zmiana sposobu użytkowania nieruchomości (np. konieczność zakupu nowych innych maszyn czy zmiana sposobu prowadzenia gospodarstwa rolnego lub prowadzonej działalności gospodarczej) wystarczy aby uzasadnić żądanie drogi koniecznej. Ewentualny nowy zakres czy sposób prowadzenia gospodarstwa rolnego powinien odpowiadać naturze nieruchomości. Użytkowanie zaś nieruchomości jest prawidłowe, gdy odpowiada jej charakterowi, jej otoczeniu i gdy sposób użytkowania jej jest racjonalny. Ustanowienie służebności na cudzym gruncie może mieć charakter wyjątkowy.

Ustalenie, czy dostęp jest odpowiedni jest kwestią stanu faktycznego i jego oceny przez sąd. Ocena ta zazwyczaj wymaga wiadomości specjalnych, którymi sąd nie dysponuje.

Z tej przyczyny Sąd zlecił wydanie opinii biegłemu sądowemu rolnikowi, który wskazał, iż odpowiedni dostęp do nieruchomości władnącej – przy zachowaniu warunku najmniejszego obciążenia działek służebnych, przez które droga ma prowadzić, jest wariant wskazany przez uczestniczkę A. P., czyli przez szlak istniejący obecnie na gruncie, graficznie przedstawiony na mapie biegłego sądowego geodety mgr inż. P. B., kolorem niebieskim (k. 251).

Za przyjęciem takiego wniosku przemawia między innymi to, że działalność, jaką zamierzają prowadzić wnioskodawcy, będzie polegać na prowadzeniu gospodarstwa rolnego, które na chwilę obecną jest większe o areal około 1ha, bowiem taka powierzchnia gruntu została zakupiona w ostatnim czasie przez wnioskodawców. Wnioskodawca wskazuje, że prowadzone przez niego gospodarstwo rolne będzie wymagało posiadania maszyn rolniczych o dużych gabarytach. Należy jednak zgodzić się z opinią biegłej, że na rynku jest wiele sprzętu rolniczego,

przeznaczonego do prowadzenia małych i średnich gospodarstw, które zapewniają możliwość wykonywania wszelkiego rodzaju prac w gospodarstwie wnioskodawców, które teraz ma pow. około 5ha. Należy także zgodzić się z opinią biegłej, że miejscowość K., dla której charakterystyczna jest ścisła, gęsta zabudowa i wąskie drogi dojazdowe, każe wnioskodawcy zaopatrzyć się w odpowiedni sprzęt rolniczy, choćby i z tego powodu, że będzie on zmuszony poruszać się po drogach publicznych, które mają powierzchnię zwykle o szerokości do 3m, gdy chodzi o drogi dojazdowe do zabudowań. Taka też droga poprzedza wjazd na szlak służebny. Jak wskazała to biegła sądowa w niektórych miejscach na tej drodze pas asfaltu wynosi 2,70-2,75m, jednakże zabudowa jest tak ścisła, że znajdujące się obok zabudowania po obu stronach drogi uniemożliwiają wjazd pojazdami o dużych gabarytach. Stąd też, to nie szerokość drogi służebnej, ale również szerokość drogi publicznej, z którą mają mieć połączenie działki władnące, determinuje możliwość używania odpowiedniego sprzętu. Plany wnioskodawcy dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zwózki drzewa, które zresztą w żaden sposób nie zostały potwierdzone przez niego, muszą być dopasowane do jego możliwości w zakresie wykonywania przejazdu w sytuacji, kiedy zamieszkuje w ciasnej zabudowie przy wąskich drogach dojazdowych. Dodatkowo należy w tym miejscu wskazać, że fakt, iż wnioskodawca jest udziałowcem we wspólnocie leśnej, nie oznacza, że będzie z tego tytułu czerpał takie deputaty, które pozwolą mu na prowadzenie działalności gospodarczej związanej z pozyskiwaniem i sprzedażą drzewa, tym bardziej, że jak zeznali wszyscy świadkowie przed wyjazdem do USA, zasadniczo korzystał z deputatu tylko w zakresie własnych potrzeb, gromadząc drzewo na opał, a tylko w minimalnym zakresie odsprzedawał przygotowane deski.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, wnioskodawca nie posiadał kombajnu, a do omlotów wynajmował tę maszynę. Z pewnością na rynku znajdują się kombajny o różnych gabarytach i dlatego wnioskodawca, zważywszy na warunki, w jakich zamieszkuje, będzie zmuszony zakupić maszyny i sprzęt rolniczy odpowiedni, zarówno dla prowadzonej działalności, jak i przy uwzględnieniu możliwości dojazdu, które wymusza położenie działek władnących, ciasna zabudowa i istnienie dróg publicznych o niewielkiej szerokości, odpowiadającej szerokości jednego pasa drogowego.

Zorganizowanie, między innymi sposobu eksploatacji nieruchomości władnącej zważywszy na warunki, wynikające z usytuowania budynków wokół drogi publicznej i szerokość dróg dojazdowych, należy do właściciela działek władnących.

Rozważając interesy wnioskodawców – właścicieli nieruchomości, mającej stać się władnącą i właściciela nieruchomości, która ma być obciążona służebnością, nie można pomijać tego, że art. 145 k.c. stanowi niewątpliwie ustawowe ograniczenie prawa własności i dlatego ma wyjątkowy charakter, który nie zezwala na stosowanie wykładni rozszerzającej (por. orzeczenie SN z dnia 6 stycznia 1998 roku, I CKN 379/97).

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 21 czerwca 2011 roku I CSK 646/10 (...) z 2012 roku, nr 10 poz. 62 podkreśla wyraźnie, że instytucja służebności drogi koniecznej nie może służyć wygodzie właścicielowi działki władnącej kosztem ograniczenia prawa właściciela działki obciążonej, wskazując jednocześnie na konieczność rozważenia przy orzekaniu przez sady powszechne w takim przedmiocie wszelkich okoliczności, wynikających z dyspozycji art. 145 k.c.

W związku z tym, Sąd nie może nie uwzględnić tego, że działka uczestniczki, po której miałyby się odbywać przejazdy, przechód i przegon, jest jej działką siedliskową, na chwilę obecną zagospodarowaną jako ogród przydomowy z istniejącą roślinnością, w tym ozdobną. Według propozycji wnioskodawcy, gdyby służebność miała proponowaną przez niego szerokość, wynoszącą ponad 7m, przejazd odbywałby się w odległości 1,70m od okien budynku mieszkalnego uczestniczki. Musiałoby być wycięte drzewo cisu, które dla uczestniczki ma wartość sentymentalną, bowiem z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że cis rośnie tam od około 70 lat. Musiałoby również ulec rozebraniu wykonane przez uczestniczkę około 2013 roku nowe ogrodzenie okalające jej działkę siedliskową.

Nie można nie mieć również na uwadze tego, że po stronie przeciwnej proponowanego szlaku służebnego, znajdują się działki sąsiednie, po których faktycznie również szlak przebiega, co wynikało wprost z opinii biegłego sądowego geodety, złożonej w sprawie o zasiedzenie sygn. I Ns 296/14, w której wskazał przebieg wnioskowanej wówczas do



zasiedzenia służebności, nie tylko po działkach (...), ale również po części dz. ewid. (...) i (...) (k. 91 akt sprawy o zasiedzenie).

Na uwadze należy mieć także to, że częściowo wjazd na szlak służebny odbywa się po dz. ewid. (...) (droga publiczna) i w związku z tym pole do skrętu na tej działce na szlak służebny jest znacznie szersze niż w miejscu, gdzie zaczyna się ogrodzenie metalowe na słupkach osadzonych punktowo działki siedliskowej uczestniczki w punkcie s1, zaznaczonym na mapie bieglego geodety sporządzonej w sprawie o zasiedzenie.

Konstatując, należy wskazać, że skoro ustanowienie służebności drogi koniecznej powinno być wynikiem bilansu korzyści i strat wynikających z przeprowadzenia drogi, należy uwzględnić poza interesem stron i interesem społeczno-gospodarczym także i to by ustanowienie służebności drogi koniecznej w określony sposób nie zagrażało wystąpieniem konfliktów sąsiedzkich oraz by nie dekomponowało utrwalonych stosunków lokalnych, a także by nie naruszało szanowane dotychczas zwyczaje albo narażało nieruchomości obciążoną na szczególne natężenie strat zarówno majątkowych, jak i niemajątkowych (por. postanowienie SN z dnia 26 września 2000 roku III CKN 413/00 oraz z dnia 5 lutego 2004 roku III CK 37/04).

Ustanowienie drogi koniecznej w wariantcie wskazanym przez wnioskodawcę, zgodnie z którym szlak służebny przebiegałby w odległości 1,70m od okien budynku mieszkalnego uczestniczki ponad wszelką wątpliwość narażałoby nieruchomości obciążoną na szczególne natężenie strat, bowiem zostałaby ona w ten sposób pozbawiona możliwości posiadania i zagospodarowania w sposób estetyczny, również dla jej wygody przydomowego podwórka. Z pewnością tworzyłoby taką sytuację, która zagrażałaby wystąpieniem konfliktów sąsiedzkich w sytuacji, gdyby wnioskodawca przejeżdżał przed okna uczestniczki maszynami bądź sprzętem rolniczym o dużych gabarytach z uwagi na natężenie hałasu, a także wstrząsy, które mogłyby być powodowane używaniem ciężkich maszyn i sprzętów.

Z tych względów Sąd ustanowił drogę konieczną w wariantcie, w jakim szlak drogowy przebiega obecnie w terenie zgodnie z mapą do ustalenia służebności gruntowej, stanowiącą załącznik graficzny nr 3, znajdującą się na k. 251 akt sprawy I Ns 296/14, sporządzonej przez biegłego sądowego P. B. z dnia 23 stycznia 2016 roku nr zlec. 22/14.

Tytułem wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej zasądzono od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kwotę, którą strony dobrowolnie wskazały bez potrzeby powoływania opinii rzeczoznawcy majątkowego na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2019 roku.

Sąd oddalił wnioski dowodowe wnioskodawców dotyczące dopuszczenia dowodu z eksperymentów polegających na wykonaniu przejazdu spornym szlakiem przez samochód straży pożarnej, a także wykonanie przejazdu kombajnem, ponieważ okoliczność, jakim pojazdem będzie można przejechać szlakiem służebnym i dopasowanie takich pojazdów przez wnioskodawcę do swoich potrzeb, wynika z potrzeb nie tylko jego nieruchomości, ale również przy uwzględnieniu potrzeb działki obciążonej. Ponadto, Sąd wypowiedział się już powyżej odnośnie możliwości zakupienia przez wnioskodawcę sprzętu rolniczego i maszyn o takich gabarytach, które pozwolą mu na ich wykorzystanie w tych warunkach, w jakich funkcjonuje, zważywszy na gęstą zabudowę i wąskie drogi dojazdowe. Z tej przyczyny przejazd kombajnem o największych gabarytach nie byłby miarodajny dla ustaleń czynionych przez Sąd w zakresie wyboru wariantu drogi koniecznej. Odnosząc się do wniosku o przeprowadzenie eksperymentu polegającego na przejeździe samochodu straży pożarnej, należy wskazać, że odległość pomiędzy drogą publiczną (wąską o szerokości od 2,70-2,75m) a działką zabudowaną wnioskodawców jest niewielka i wynosi zaledwie 16,3 m, co umożliwia w razie potrzeby rozciągnięcie węży bez konieczności wjeżdżania na działkę władnącą.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie art. 520 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, ponieważ każda ze stron miała interes w tym by sprawa została rozstrzygnięta przez wydanie orzeczenia.

SSR Janina Furczoń