

POSTANOWIENIE

Dnia 1 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grażyna Wołosowicz
Sędziowie:	SSO Bożena Sztomber SSO Mirosław Trzaska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Wiesława Jolanta Zaniewska

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z wniosku A. R. (1)

z udziałem A. R. (2), R. R. (1), J. W., M. W. (1), F. W., D. W., T. R. i P. R.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika postępowania A. R. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim

z dnia 11 lipca 2016 r. sygn. akt I Ns 476/15

postanawia:

I. oddalić apelację,

II. stwierdzić, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. R. (1) jako właściciel działki nr geod.(...), położonej w H., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą Kw Nr (...), po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku, domagał się ustanowienia na rzecz każdorazowego właściciela tej nieruchomości służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomości położone w H., obręb (...), gmina B., oznaczone nr geod. (...), dla których Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą Kw Nr (...), stanowiące własność uczestnika postępowania A. R. (2) w zakresie wskazanym na szkicu biegłego z zakresu geodezji S. W. – załącznik nr (...) za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 3 464,19 zł płatnym w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia w sprawie. Wnioskodawca domagał się również zasądzenia od uczestnika

postępowania A. R. (2) na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Uczestnik postępowania A. R. (2), po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska, domagał się oddalenia wniosku w formie zaproponowanej przez wnioskodawcę i z ostrożności procesowej wnosił o ustanowienie służebności drogi koniecznej przy przyjęciu innych wariantów wskazanych w opinii głównej i opinii uzupełniającej biegłego z zakresu geodezji S. W., z wyłączeniem przebiegu drogi przez działki uczestnika postępowania oznaczone nr geod. (...). Uczestnik postępowania domagał się zasądzenia od wnioskodawcy na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestnik postępowania R. R. (1) przychylił się do wniosku i proponowanej przez wnioskodawcę wersji przebiegu służebności drogi koniecznej wskazując, że gdyby Sąd obciążył jego nieruchomości nr (...) służebnością drogi koniecznej, to domagałby się od wnioskodawcy wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Uczestnicy postępowania P. R. i D. W. przychyliłi się do wniosku wnioskodawcy.

Uczestnik postępowania T. R. przychylił się do wniosku co do zasady, oponując ustanowieniu drogi koniecznej przez działkę stanowiącą jego własność.

Uczestniczka postępowania M. W. (1) przychyliła się do wniosku co do zasady.

Uczestnik postępowania J. W. pozostawił wniosek do uznania Sądu.

Uczestnik postępowania F. W. wskazał, że droga konieczna powinna być wyznaczona z własnych gruntów zainteresowanych, w linii prostej.

Postanowieniem z dnia 11 lipca 2016 roku Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim ustanowił na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,9800 ha, położonej w H., obręb (...) gmina B., posiadającej urzędzoną księgę wieczystą Kw Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącej własność A. R. (1) służebność drogi koniecznej obciążającą nieruchomości położone w H., obręb (...), gmina B., oznaczone numerami geodezyjnymi: (...)o powierzchni 7,0200 ha i (...) o powierzchni 3,0400 ha, posiadające urzędzoną księgę wieczystą Kw Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiące własność A. R. (2) w zakresie wskazanym na stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia szkicu biegłego sądowego z zakresu geodezji S. W. (k. 153) oznaczone kolorem czarnym ze szrafurą i znakami (...)o powierzchni 631 m⁽²⁾ (punkt I postanowienia); z asądził od A. R. (1) na rzecz A. R. (2) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej kwotę 3 464,19 zł płatną w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia w niniejszej sprawie z ustawowymi odsetkami jak za opóźnienie w stosunku rocznym w razie uchybienia terminowi płatności (punkt II postanowienia); nakazał pobrać od wnioskodawcy A. R. (1) na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim) kwotę 1 092,46 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie (punkt III postanowienia); zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania A. R. (2) kwotę 515 zł (tytułem zwrotu kosztów postępowania (punkt IV postanowienia) oraz stwierdził, że zainteresowani ponosili we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (punkt V postanowienia).

Z poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń wynikało, że wnioskodawca był właścicielem nieruchomości rolnej oznaczonej nr geod.(...), o powierzchni 1,9800 ha położonej w H., obręb (...), gmina B., którą nabył w dniu 22 lipca 1997 roku od rodziców J. i R. małżonków R., na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A Nr (...). Przedmiotowa nieruchomość miała założoną księgę wieczystą Kw Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych. Z ustaleń wynikało, że przedmiotowa nieruchomość

sąsiadowała z działkami: nr (...) stanowiącymi własność A. R. (2); nr (...) stanowiącą własność małżonków J. i M. W. (1); nr (...) stanowiącą własność F. W.; nr (...) stanowiącymi własność D. W.; nr (...) stanowiącą własność T. R.; nr (...) stanowiącą własność P. R.; nr (...) stanowiącą własność R. R. (1) oraz nr (...) stanowiącą własność wnioskodawcy, przy czym każda ze wskazanych nieruchomości była wykorzystywana rolniczo. Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy przyjął, że opisany we wniosku szlak drożny stanowił drogę dojazdową do nieruchomości wnioskodawcy i był wykorzystywany już od czasów powojennych przez jego poprzedników prawnych oraz innych mieszkańców wsi. Sąd I instancji zauważył, że pomiędzy wnioskodawcą, a uczestnikiem postępowania A. R. (2) toczyły się postępowania, w sprawach: sygn. akt I Ns 1856/16 i sygn. akt I C 1466/13, których przedmiotem były stanowiące ich własność nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji ocenił, że przedmiotowy wniosek zasługiwał na uwzględnienie na podstawie art. 145 k.c. Sąd I instancji stwierdził, że nieruchomość wnioskodawcy nie miała odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, co znalazło potwierdzenie we fragmencie mapy nieruchomości dołączonym do akt sprawy, szkicu biegłego z zakresu geodezji S. W. wraz z wnioskami zawartymi w opinii podstawowej, jak również w oględzinach nieruchomości dokonanych z udziałem Sądu w dniu 16 lipca 2015 roku. Kwestią sporną pozostało jedynie ustalenie przebiegu drogi przez nieruchomości sąsiednie, przy uwzględnieniu regulacji przewidzianej w art. 145 k.c. oraz interesów wszystkich zainteresowanych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd I instancji poddał pod rozagę trzy wersje przebiegu drogi koniecznej wskazane przez biegłego w opinii podstawowej oraz dwa pozostałe warianty opisane w opinii uzupełniającej. W ocenie Sądu Rejonowego, zarówno potrzeby nieruchomości wnioskodawcy, jak i interesy właścicieli sąsiednich nieruchomości przemawiały za ustanowieniem drogi koniecznej na nieruchomościach oznaczonych nr geod. (...) stanowiącymi własność A. R. (2). W pierwszej kolejności Sąd I instancji stwierdził, że tak określony szlak drożny miał swoje uzasadnienie historyczne. Uczestnik postępowania A. R. (2) nie kwestionował tego, że przedmiotowa droga istniała od lat 40-tych i korzystał z niej nie tylko wnioskodawca, ale także jego poprzednicy prawni oraz inni mieszkańcy wsi. Powyższe znalazło potwierdzenie w zeznaniach świadków R. R. (1) i J. B.. Dokonując następnie porównania różnych wersji przebiegu służebności drogi koniecznej Sąd wskazał, że opcja zaproponowana przez wnioskodawcę była wersją, w której odległość do drogi publicznej była najkrótsza. Sąd zauważył, że w tej wersji był to pas gruntu o szerokości 4 m, długości 157,75 m i powierzchni 631 m⁽²⁾, podczas gdy przy innych wersjach wyznaczniki te kształtowały się następująco: wersja 1 – pas gruntu o szerokości 4 m, długości 247 m i powierzchni 1000 m⁽²⁾, wersja 3 – pas gruntu o szerokości 4 m, długości 218 m i powierzchni 882 m⁽²⁾, wersja zaprezentowana w załączniku nr (...) do opinii uzupełniającej - pas gruntu o szerokości 4 m, długości 1267,50 m i powierzchni 5070 m⁽²⁾ oraz wersja zaprezentowana w załączniku nr (...) do opinii uzupełniającej – pas gruntu o szerokości 4 m, długości 228, 25 m i powierzchni 913 m⁽²⁾. W ocenie Sądu I instancji, usytuowanie i rozmiar projektowanej drogi przez działki uczestnika postępowania A. R. (2) umożliwiały swobodny dojazd na nieruchomość wnioskodawcy, jak i manewrowanie sprzętem rolniczym.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że przy wyborze wersji przebiegu służebności drogi koniecznej istotne znaczenie miały opinie biegłego sądowego z zakresu geodezji S. W., który ocenił każdą z nich z punktu widzenia potrzeb dojazdowych i zagospodarowania gruntów. W opinii podstawowej biegły S. W. wskazał, że wersja I przebiegu drogi koniecznej, pierwotnie zaproponowana przez uczestnika postępowania A. R. (2) była najgorsza, ponieważ odległość do drogi publicznej była tu największa. Wersja wskazana przez biegłego, według niego samego, nie była z kolei najlepsza z uwagi na długość proponowanej trasy oraz jej kształt, który wymuszał manewrowanie sprzętem rolniczym. Biegły wyraził przekonanie, że to wersja II była wersją najlepszą. Odnosząc się do propozycji przebiegu szlaku drożnego wskazanego przez uczestnika postępowania A. R. (2) w piśmie z dnia 20 października 2015 roku biegły podał, że była to opcja najgorsza, skoro długość tej drogi to 1,27 km, a przy tym częściowo przebiegała ona przez obszar leśny, najbardziej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej, a przy tym wymagała poniesienia największych kosztów na jej urządzenie.

W ocenie Sądu I instancje, opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji była jasna i spójna. Mając na uwadze wnioski biegłego Sąd Rejonowy zwrócił także uwagę, że według wersji II obciążenie dotyczyło wyłącznie działek uczestnika

postępowania A. R. (2), podczas gdy w innych wersjach służebność miała obciążać nieruchomości stanowiące własność kilku osób.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy opowiedział się za wersją II przebiegu drogi koniecznej. Podkreślił, że w dostatecznym stopniu zaspokajała ona potrzeby dojazdowe do nieruchomości wnioskodawcy, a jednocześnie stanowiła najmniejsze obciążenie gruntów uczestnika postępowania A. R. (2). Sąd Rejonowy wyjaśnił, że takiej oceny nie zmieniło powoływanie się przez uczestnika postępowania na zasady współzycia społecznego, czy też wskazywanie, że ustanowienie służebności drogi koniecznej przez jego działki uderzało wyłącznie w jego prawo własności, podczas gdy ustanowiona droga stanowić będzie dojazd również dla innych zainteresowanych.

Odnosząc się do kwestii klauzul generalnych Sąd I instancji podkreślił, że powoływanie się na naruszenie zasad współzycia społecznego wymagało wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona. Zastosowanie przepisu art. 5 k.c. wymagało przy tym wszechstronnej oceny całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Sąd Rejonowy zauważył zaś, że pełnomocnik uczestnika postępowania A. R. (2) nie sprecyzował, jakie zasady współzycia społecznego zostały naruszone, w sytuacji ustanowienia służebności drogi koniecznej przez nieruchomości stanowiące jego własność. W tym kontekście Sąd I instancji wykluczył możliwość ustanowienia drogi koniecznej, m.in. przez działkę uczestnika postępowania R. R. (1) nr geod. (...), nawet jeśli na chwilę orzekania działka władająca nr (...) znajdowała się w dzierżawie tego uczestnika postępowania i wraz z działką nr geod. (...) stanowiła zorganizowaną całość. Sąd zwrócił uwagę, że była to opcja określająca najdłuższy szlak drożny, związana z koniecznością poniesienia znacznych nakładów finansowych na urządzenie drogi, obciążająca wnioskodawcę do wydatkowania najwyższego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Sąd Rejonowy nie podzielił także twierdzeń uczestnika postępowania A. R. (2), że przy przyjęciu II wersji „traciłby jedynie on, a zyskiwaliby inni” wskazując, że wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej złożył jedynie wnioskodawca, a służebność ustanawiana była wyłącznie na rzecz każdorazowego właściciela danej nieruchomości. Powyższe oznaczało więc, że ze szlaku drożnego mógł korzystać wyłącznie właściciel nieruchomości władającej, a przejazdy innych osób, bez zgody właściciela nieruchomości obciążonych, nie znajdowały oparcia w prawie.

Mając dalej na uwadze, że przepis art. 145 § 1 k.c. nakładał na Sąd uwzględniający wniosek o ustanowienie drogi koniecznej orzeczenie z urzędu o wynagrodzeniu na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej, Sąd I instancji poczynił w tym zakresie ustalenia na podstawie niewadliwej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. O.. Kierując się wnioskami tej opinii Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania A. R. (2) kwotę 3 464,19 zł płatną w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności tytułem wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 510 § 1 k.p.c. Sąd uznał, że wnioskodawca powinien być obciążony opłatą sądową oraz wydatkami dotyczącymi oględzin i podstawowych opinii: biegłego sądowego z zakresu geodezji i z zakresu szacowania nieruchomości, zaś wydatki powstałe na wniosek A. R. (2) powinny obciążać tego uczestnika postępowania. Z uwagi na fakt, że uczestnik postępowania A. R. (2) na poczet wydatków uiścił kwotę 2 768,57 zł, a koszty opinii uzupełniających łącznie wynosiły 2 253,57 zł, Sąd zasądził od wnioskodawcy na jego rzecz kwotę 515 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Zdaniem Sądu Rejonowego, brakujące koszty postępowania należne na rzecz Skarbu Państwa powinien ponieść wnioskodawca.

Apelację od tego postanowienia wniósł uczestnik postępowania A. R. (2), który zaskarżył je w całości, orzeczeniu zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 145 § 2 k.c. poprzez odstąpienie od jego zastosowania, podczas gdy wskazuje on, iż w sytuacji gdy potrzeba ustanowienia drogi koniecznej jest następstwem czynności prawnej – w sprawie niniejszej umowy darowizny działywanej w dniu 22 sierpnia 1997 roku w formie aktu notarialnego

przed notariuszem M. W. (2) – prowadzącą Kancelarię Notarialną w B., za numerem Repertorium (...) pomiędzy darczyńcami J. R. i jego małżonką R. R. (3) na rzecz ich małoletnich wówczas synów A. R. (1) i R. R. (1) obejmującej położone w miejscowości H. gm. B.działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...) (darowanej tym aktem dla wnioskodawcy A. R. (1)) oraz (...) (darowanej tymże aktem dla uczestnika postępowania R. R. (1)), a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia – Sąd zarządzi przeprowadzenie tej drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej, czyli w niniejszej sytuacji poprzez działkę (...),

b) art. 145 § 3 k.c. i art. 285 § 2 k.c. poprzez odstąpienie od ich zastosowania, podczas gdy dostrzeżenie braku samodzielności gospodarczej przedmiotowej działki (...) i gospodarcze scalenie jej na mocy wieloletniej umowy dzierżawy – do 2005 roku z pochodzącą z podziału tego samego gospodarstwa rolnego działką położoną w miejscowości H., oznaczoną nr geod. (...), należącą do brata wnioskodawcy – R. R. (1), s. J. i R.,

c) art. 5 k.c. poprzez błędną jego wykładnię sprowadzającą się do stwierdzenia, iż dla skuteczności podniesienia zarzutu sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego – niezbędne jest sprecyzowanie i skonkretyzowanie tych zasad, podczas gdy z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia 23 maja 2013 roku wydanego w sprawie sygn. akt IV CSK 660/12 wynika, iż takie sprecyzowanie zarzutu nie jest konieczne, a Sąd z urzędu bierze pod uwagę okoliczność, czy żądanie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, przy czym ten Sąd Najwyższy zauważył – za uzasadnieniem nieopublikowanego wyroku z dnia 28 listopada 2001 roku, sygn. akt IV CKN 1756/00 – że art. 5 k.c. odsyła do zasad słuszności i uczciwości z uwzględnieniem art. 2 Konstytucji RP, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej i należy przyjmując, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa, a ujmując rzecz ogólnie można przyjmując, iż przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania,

d) czynność prawna w postaci darowizny odniosła skutek względem osób trzecich – właścicieli działek sąsiadujących poprzez spowodowanie ograniczenia przysługującego im prawa do należących do nich działek poprzez udostępnienie wcześniej zbędnego dojazdu do jednej z działek wnioskodawcy,

2. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez odstąpienie od wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i wydanie rozstrzygnięcia z pominięciem:

a) okoliczności, iż przedmiotowa działka (...) nie ma samodzielnego znaczenia użytkowego, a jest oddana w wieloletnią dzierżawę R. R. (1) (bratu wnioskodawcy) i stanowi jedność gospodarczą z przylegającymi do niej działkami położonymi w miejscowości H., oznaczonymi nr geod. (...), stanowiącymi własność dzierżawcy R. R. (1), co wskazuje, iż doprowadzenie do niej jakiegokolwiek drogi nie zwiększy jej użyteczności, co stoi na przeszkodzie w świetle treści art. 285 § 2 k.c. uwzględnieniu wniosku wnioskodawcy A. R. (1) o ustanowienie służebności drogi koniecznej w jakiegokolwiek wersji,

b) okoliczności wskazanych przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. O. sprowadzającej się do stwierdzenia, iż:

- właściciele działek o nr (...) – T. R., (...)– F. W. i (...) J. i M. małżonkowie W., którzy doznają ograniczenia (w możliwości korzystania z tych również nie posiadających żadnego dostępu do drogi publicznej – działek), w odpowiedni sposób sami skorzystają z faktu wyznaczenia drogi

koniecznej prowadzącej do drogi publicznej oznaczonej nr geod. (...) (która to możliwość została wskazana przez biegłego sądowego z zakresu geodezji S. W., w jakiegokolwiek spośród 5 wersji – formułowanej przez niego wersji – poza wersją 2), co wskazuje, iż przeprowadzenie jej w taki sposób uwzględni dyspozycję art. 145 § 3 k.c., albowiem interes społeczno – gospodarczy wskazuje, iż przebieg tej drogi koniecznej winien być taki, aby ustrzec od zajęcia się waśni sąsiedzkich (aspekt społeczny) i by rozwiązała ona problem dojazdu w jak najszerszym zakresie (aspekt gospodarczy),

- przyjęta przez Sąd wersja przebiegu przedmiotowej granicy nie jest wersją najtańszą, albowiem według wariantu I – wartość służebności wynosiłaby 2 571,75 zł, wariantu III – 3 309,94 zł, natomiast wartość wersji przyjętej do rozstrzygnięcia została określona na kwotę 3 464,19 zł, przy czym należałoby mieć na uwadze, iż przy jakiegokolwiek wersji poza 2 – współkorzystanie z przejazdu przez właścicieli do działek (...) o łącznej powierzchni drogi na tych działkach 462 m², przy niekorzystaniu z drogi i indywidualnym obciążeniu działek (...) uczestnika A. R. (2) równej 631 m² – wariant II, co wskazuje, iż indywidualne obciążenie (bez obszaru wspólnego korzystania na dojazd do różnych działek) działek przy rozstrzygnięciu według jakiegokolwiek innej wersji odnosiłoby się do powierzchni jedynie 169 m² (przy 631 m² według wersji przyjętej do rozstrzygnięcia),

c) okoliczności wskazanej przez A. R. (1) na rozprawie z dnia 16 września 2015 roku w sprawie Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim Wydział I Cywilny sygn. akt I C 1466/13 z powództwa A. R. (2) o wydanie nieruchomości i zakazanie dalszych naruszeń – dowód z których to akt Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Wydział I Cywilny dopuścił w sprawie niniejszej na rozprawie z dnia 27 czerwca 2016 roku, iż ostatnio – jak jechał on przez sporny grunt to mógł jechać i skuterem. Było to może więcej niż pół roku temu (czyli na początku 2015 roku). Teraz trudno powiedzieć, czy innym sprzętem jeździł przez sporny grunt. We własnym użytkowaniu nie ma maszyn rolniczych, nie jest też ich właścicielem. Trudno mu powiedzieć, czy jeździł do swojej działki, bo pomaga też dla brata. On działki (...) samodzielnie nie obrabia – co w świetle treści art. 145 § 2 k.c. powinno spowodować oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej dla działki nr (...), albowiem użytkowanie tej działki nie wykazuje takiej potrzeby i dojazd do niej przez grunt uczestnika postępowania A. R. (2), a nie od działki (...) R. R. (1), który tą pierwszą dzierżawi – nie zwiększy jej (działki (...)) użyteczności (art. 285 § 2 k.c.),

d) potrzeba ustanowienia drogi koniecznej w sprawie niniejszej jest następstwem czynności prawnej – umowy darowizny zdziałanej w dniu 22 sierpnia 1997 roku w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. W. (2) – prowadzącą Kancelarię Notarialną w B., za numerem Repertorium (...) pomiędzy darczyńcami J. R. i jego małżonką R. R. (3) na rzecz ich małoletnich wówczas synów A. R. (1) i R. R. (1) obejmującej położone w miejscowości H., gmina B. działki oznaczone nr geod. (...) (darowanej tym aktem dla wnioskodawcy – A. R. (1)) oraz (...) (darowanej tymże aktem dla uczestnika postępowania – R. R. (1)), w konsekwencji czego w trybie art. 145 § 2 k.c. winna ona przebiegać przez działkę nr (...), wcześniej również należącą do małżonków R.,

e) okoliczność, iż powierzchnie drogi według jakiegokolwiek wersji proponowanej przez biegłego S. W., poza wersją 2, zawiera w sobie wartość 232 m² na połączonej gospodarczo - mocą umowy dzierżawy z przedmiotową – działką (...) należącą do R. R. (1) – brata wnioskodawcy A. R. (1), co wskazuje, iż potrzeba nieruchomości (...) byłaby zaspokojona poprzez dojazd o powierzchni pomniejszonej o tę wielkość, co dałoby według wersji III – 650 m²; wersji II uzupełniającej 681 m², a więc wielkości zbliżone do powierzchni 631 m² według wariantu przyjętego przez Sąd,

f) okoliczność, iż w sytuacji gdy wnioskodawca będzie korzystał z drogi ustanowionej przez Sąd według wersji 2 opinii S. W. zaistnieje dezorganizacja całości gospodarczej konglomeratu należącego do uczestnika postępowania A. R. (2), przylegających do siebie działek nr (...),

g) okoliczności, iż od roku gospodarczego 2015/2016 – w wyniku realizacji wyroku eksmisyjnego z dnia 30 września 2015 roku, który uprawomocnił się bez jego zaskarżenia, uzyskanego przez uczestnika postępowania A. R. (2) przeciwko A. R. (1) i R. R. (1) wydanego przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim Wydział I Cywilny w sprawie sygn. akt I C 1466/13 - przedmiotowy przejazd pomiędzy należącymi do uczestnika postępowania A. R. (2) przylegającymi do siebie, stanowiącymi jedność gospodarczą działkami nr (...) – już od roku czasu przestał istnieć,

h) okoliczności, iż wnioskodawca nie udowodnił, by na skutek ustanowienia dla należącej do niego nieruchomości położonej w miejscowości H. – oznaczonej nr geod. (...) – w świetle zawartych do 2025 roku umów dzierżawy – zwiększy się użyteczność tej nieruchomości, co jest podstawową przesłanką możliwości ustanowienia rzeczonyj służebności drogi koniecznej (art. 285 § 2 k.c.),

3. błędne przyjęcie, iż wcześniej (kiedy?) działki (...) stanowiły jedną całość i własność poprzedników prawnych wnioskodawcy i uczestnika postępowania i w wyniku podziału nieruchomości przedmiotowe działki otrzymał odpowiednio ojciec wnioskodawcy i ojciec uczestnika postępowania, podczas gdy działka (...) była przedmiotem własności J. i R. małżonków R. i stanowiła całość gospodarczą (jedno gospodarstwo rolne) z innymi należącymi do nich działkami oznaczonymi między innymi nr geod. (...), które zostały odpowiednio darowane na rzecz synów A. R. (1) i R. R. (1), o której to darowiźnie – jednakże wyłącznie w odniesieniu do działki nr (...) Sąd pisze na str.

4 uzasadnienia postanowienia.

Wskazując na powyższe, skarżący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku wnioskodawcy A. R. (1) o ustanowienie drogi koniecznej dla działki położonej w miejscowości H., oznaczonej nr geod.(...), ewentualnie poprzez ustanowienie tejże drogi według jakiegokolwiek wersji zaproponowanej przez biegłego z zakresu geodezji S. W., poza wersją wskazującą na przebieg tejże drogi poprzez nieruchomości należące do uczestnika postępowania A. R. (2).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika postępowania A. R. (2) jest bezzasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i prawne odnośnie braku odpowiedniego dostępu nieruchomości nr geod. (...) do drogi publicznej, a także co do przebiegu służebności drogi koniecznej i jej parametrów technicznych, ustalonych w oparciu niewadliwą opinię biegłego geodety S. W.. Sąd I instancji prawidłowo ustalił też stan prawny nieruchomości wnioskodawcy i uczestników postępowania, a Sąd Okręgowy powyższe ustalenia w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Z niewadliwych ustaleń Sądu I instancji wynika, że stanowiąca własność wnioskodawcy nieruchomość nr geod. (...)nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, co w dostatecznym stopniu znajduje potwierdzenie w załączonych do akt sprawy mapach, przeprowadzonych w dniu 16 lipca 2015 roku z udziałem Sądu I instancji oględzinach nieruchomości oraz wnioskach opinii biegłego S. W.. Lektura wywiedzionej apelacji wskazuje, że skarżący nie kwestionuje takiego stanu rzeczy, a jego intencją jest przede wszystkim ustanowienie służebności drogi koniecznej z pominięciem stanowiących jego własność gruntów.

Mając na uwadze zarzuty i twierdzenia apelacji wyjaśnić trzeba, że przeprowadzenie drogi koniecznej stanowi wynik łącznej oceny potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić oraz interesu społeczno – gospodarczego. W przypadku możliwości wyboru pomiędzy 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 przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek tego przeprowadzenia będzie najmniejszy. Wyjątkiem od tej zasady jest art. 145 § 2 zdanie 2 k.c. wprowadzony w imię zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.), jednakże nie może on iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno – gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

We wniesionej apelacji skarżący przekonuje, że potrzeba ustanowienia drogi koniecznej jest w okolicznościach sprawy następstwem czynności prawnej w postaci umowy darowizny zawartej w dniu 22 sierpnia 1997 roku pomiędzy R. R. (3) i J. R., a A. R. (1) i R. R. (1), stąd powinna ona zostać przeprowadzona przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej, a więc działkę nr geod. (...). O ile jednak należy zgodzić się z jedną z głównych tez apelacji, że w sytuacji, gdy brak dostępu do drogi publicznej jest następstwem czynności prawnej, to ustanowienie służebności drogi koniecznej powinno nastąpić po gruntach, które były przedmiotem tej czynności, tak należy wyraźnie zaznaczyć, iż ten postulat ustawodawcy nie ma bezwzględnie charakteru (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 roku, IV CSK 450/13). Przepis art. 145 § 2 zdanie 2 k.c. jasno wskazuje przecie, że ustanowienie na tych gruntach następuje „o ile jest to możliwe”. W ocenie Sądu Okręgowego, także i w takich warunkach, należy więc rozważać wszelkie okoliczności: faktyczne, jak i prawne mające wpływ na dobór wariantu przebiegu drogi koniecznej. Jednocześnie, także w okolicznościach art. 145 § 2 zdanie 2 k.c. potrzebna jest ocena przebiegu drogi w płaszczyźnie interesu społeczno – gospodarczego. W sytuacji, gdy przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności powodowało dla tego gruntu znacznie większy uszczerbek niż dla innego gruntu, to z punktu widzenia interesu społeczno – gospodarczego nie byłoby dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej i droga musiałaby być przeprowadzona przez inny grunt (vide: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 1998 roku, II CKN 649/97 i z dnia 26 października 2000 roku, IV CKN 1197/00, niepul.).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy stwierdza, że nie można zaaprobować postulatu skarżącego o ustanowienie drogi koniecznej na działce nr (...), przez obszar leśny, w części o długości 370 m. Biegły sądowy z zakresu geodezji poddał zdecydowanej krytyce tę propozycję uczestnika postępowania wskazując, że urządzenie na tym odcinku drogi będzie wymagało usunięcia zadrzewień i zakrzaczeń na powierzchni około 1 480 m², a ponadto wymaga wykonania przepustu na rowie melioracyjnym. Biegły kategorycznie ocenił, że ta propozycja była najgorsza, najbardziej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążanej i wymagała poniesienia największych kosztów na jej urządzenie. Uwzględniając więc te okoliczności faktyczne sprawy Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że interes społeczno – gospodarczy sprzeciwiałby się takiemu ustanowieniu drogi koniecznej. Nie ulega wątpliwości, że obowiązek właściciela nieruchomości władnącej poniesienia kosztów urządzenia drogi nie idzie tak daleko, aby był on zmuszony ponosić koszty karczowania i prac melioracyjnych. W orzecznictwie panuje natomiast zgodne przekonanie, że szczególnie wysokie koszty przystosowania wyznaczonego szlaku do przejazdu mogą być traktowane jako okoliczność przemawiająca za wyborem innego wariantu drogi (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2004 roku, I CK 552/03, OSNC z 2005 roku, Nr 4, poz. 70).

Zdaniem Sądu Okręgowego, oceny tej nie zmienia powoływana w apelacji okoliczność, że działka nr geod. (...) została oddana w dzierżawę na rzecz uczestnika postępowania R. R. (1), stanowiąc obecnie całość gospodarczą z gruntami będącymi jego własnością. Nie można zgodzić się ze skarżącym, że już tylko ta okoliczność powinna uzasadniać ustanowienie drogi koniecznej na nieruchomości nr geod. (...) Podkreślenia wymaga, że wobec przedstawionych wyżej rozważań, rozwiązanie to jest sprzeczne z interesem społeczno – gospodarczym, a przy tym nieuzasadnione ekonomicznie, skoro w takim wypadku wartość rynkowa służebności drogi koniecznej wyraża się kwotą ustaloną przez biegłą sądową z zakresu szacowania nieruchomości M. O. w wysokości 25 553,80 zł.

Odrzucając zatem tę propozycję skarżącego Sąd Okręgowy zauważa, że we wniesionej apelacji przekonuje on również o tym, że zgodnie z art. 145 § 2 i 3 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej z jednej strony powinno uwzględniać potrzeby nieruchomości władnącej, przy uwzględnieniu interesów społeczno – gospodarczych właściciela nieruchomości obciążonej. W jego ocenie, ustanowienie przebiegu drogi koniecznej powinno odbyć się z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. W ocenie Sądu Okręgowego, chociaż czynione przez skarżącego założenia nie są pozbawione racji, to odnosząc je do realiów sprawy stwierdzić należy, że nie prowadzą do wniosków zbieżnych z twierdzeniami apelacji. Wręcz przeciwnie, ustalony przebieg służebności jest przeprowadzony przez grunt, którego uszczerbek wskutek takiego rozwiązania będzie najmniejszy, niezależnie od subiektywnego niezadowolenia skarżącego.

Wbrew sugestiom wnioskodawcy, Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że najbardziej optymalnym rozwiązaniem, zgodnym z zasadami wyrażonymi w art. 145 k.c., jest ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomościach, tak jak w sentencji zaskarżonego postanowienia.

Sąd Rejonowy trafnie zauważył, że tak określony przebieg służebności ma uzasadnienie historyczne. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie ulega bowiem wątpliwości, że taka droga istniała od lat 40-tych XX wieku i poza wnioskodawcą korzystali z niej także inni mieszkańcy wsi. Znamienne w tej kwestii, poza twierdzeniami wnioskodawcy, są zeznania świadka J. B., który zeznał, że „odkąd pamiętam to wiem, że przez działki uczestnika postępowania przebiegała droga” (k. 53v). Oceniając zatem przez ten właśnie pryzmat stopień obciążenia działek oznaczonych nr geod. (...), nie jest obarczone błędem wnioskowanie, że skoro ustanowiony przez Sąd Rejonowy przebieg szlaku dróg koniecznych funkcjonował i był użytkowany przez zainteresowanych, jak i ich poprzedników prawnych przez kilkadziesiąt lat (do jesieni 2014 roku, kiedy to skarżący wyorał go), to uprawniony jest pogląd, iż tak ustanowiona służebność zaspakajając potrzeby działki nr geod. (...) nie będzie stanowić nadmiernego obciążenia dla działek oznaczonych nr geod. (...)

Równie trafnie Sąd Rejonowy odniósł się do niewadliwych wniosków opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji S. W., który każdą z zaproponowanych przez zainteresowanych wersji przebiegu służebności ocenił w kontekście potrzeb dojazdowych i zagospodarowania gruntów. Zdaniem biegłego, wersja pierwsza, według której droga obejmowała pas gruntu (...), o szerokości 4 m, długości 247 m i powierzchni 1000 m⁽²⁾ nie była uzasadniona, ponieważ odległość od drogi publicznej była tu najdłuższa. Odnosząc się do wersji trzeciej biegły zauważył, że ze względu na długość proponowanej trasy oraz jej kształt wymagający manewrowania sprzętem rolniczym, nie była ona najlepsza. Dyskwalifikując kolejne wersje zaproponowane przez skarżącego biegły przedstawił opinię uzupełniającą, w której stwierdził, że propozycja przebiegu drogi koniecznej przez obszar leśny jest najbardziej utrudniającą korzystanie z nieruchomości obciążanej, a przy tym wymagającą poniesienia największych kosztów na jej urządzenie, o czym wspomniano już wyżej. Za najbardziej uzasadnioną wersję ustanowienia drogi koniecznej biegły przyjął rozwiązanie polegające na wyznaczeniu pasa gruntu (...) o szerokości 4 m, długości 157 i powierzchni 631 m⁽²⁾ podkreślając, że w takim ujęciu odległość od drogi publicznej jest najkrótsza. Mając na uwadze, że wnioski opinii są logiczne, jasne i pełne, Sąd Odwoławczy nie ma zastrzeżeń do merytorycznej wartości opinii.

W ocenie Sądu Okręgowego, gołosłowne są zarzuty skarżącego, że taki przebieg drogi koniecznej spowoduje dezorganizację „całości gospodarczej konglomeratu należącego do uczestnika postępowania A. R. (2), przylegających do siebie działek nr (...)”. Należy uznać, że twierdzenia te są konstruowane jedynie na potrzeby tego postępowania, w pełnym oderwaniu od zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w którym nie mają żadnego potwierdzenia. Zdaniem Sądu Okręgowego, o braku przesłanek do stwierdzenia takiej dezorganizacji najlepiej świadczy fakt, że ten przebieg drogi funkcjonował na przestrzeni kilkudziesięciu lat, nie generując wyjątkowych niedogodności. Sąd Okręgowy podziela także ten argument, że w wersji przyjętej przez Sąd Rejonowy służebność drogi koniecznej obciąża jedynie nieruchomość stanowiącą własność A. R. (2), podczas gdy w większości pozostałych wersji, służebność ta obciążałaby nieruchomości należące do kilku osób. Nie ma również podstaw, aby uwzględnić stanowisko skarżącego, że przeciwko określonemu przez Sąd I instancji przebiegowi drogi koniecznej przemawia okoliczność, iż na skutek podjętych czynności przejazd ten obecnie nie istnieje. Nie ma przecież żadnych przeciwwskazań do

wytyczenia ponownie tego szklaku, przy czym koszty tych działań biegła sądowa z zakresu szacowania nieruchomości M. O. określiła na kwotę 3 464,19 zł. W tym miejscu wskazać należy, że uczestnik postępowania nie podważa merytorycznej wartości wniosków tej opinii, wywodząc jedynie w ich kontekście, iż ta wersja drogi koniecznej nie jest najtańszą z możliwych do ustanowienia, skoro pierwsze rozwiązanie wiąże się kosztami w wysokości 2 571,75 zł, a trzecie z kosztami w kwocie 3 309,94 zł. Prezentując takie stanowisko umyka skarżącemu, że wybór optymalnego wariantu drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem kryteriów ustawowych, przy odniesieniu ich do okoliczności faktycznych, przy czym w żadnym razie decydującym kryterium nie jest tu jedynie koszt ustanowienia służebności. W kontekście poczynionych wyżej rozważań i ustaleń stwierdzić trzeba, że Sąd Rejonowy zastosował właściwe, optymalne rozwiązanie, które choć nie jest najtańsze z możliwych, to jednak nie generuje istotnie wyższych kosztów.

W kontekście zarzutu apelacji odwołującego się do zasad współżycia społecznego Sąd Okręgowy zauważa, że zgodnie z art. 145 § 3 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno - gospodarczy. Przepis ten ustanawia klauzulę generalną odsyłającą do reguł pozaprawnych, obejmujących nie tylko interesy właścicieli sąsiadujących nieruchomości, ale także interes publiczny. Wyjaśnić należy, że posługując się tą klauzulą Sąd może korygować oceny dokonywane na podstawie art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c., choćby poprzez odwołanie się do dobrych obyczajów lub zasad współżycia społecznego, co może uzasadniać odmowę ustanowienia służebności drogi koniecznej, jeżeli zagrażałoby to wystąpieniu konfliktów sąsiedzkich, naruszałoby utrwalone stosunki lokalne, godziłoby w utrwalony przez wiele lat sposób gospodarowania, naruszałoby szanowane dotychczas zwyczaje (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2000 roku, III CKN 413/00). W ocenie Sądu Okręgowego klauzula ta, nie jest w okolicznościach sprawy argumentem przemawiającym przeciwko uwzględnieniu wniosku wnioskodawcy. Mając na uwadze przedstawiony wyżej rys historyczny stwierdzić należy, że ustalony przez Sąd Rejonowy przebieg szlaku dróg koniecznych funkcjonował i był użytkowany przez zainteresowanych, jak i ich poprzedników prawnych przez kilkadziesiąt lat, a spory na tym tle pojawiły się stosunkowo niedawno.

Stanowczego podkreślenia wymaga następnie, że przepis art. 145 § 1 k.c. nakłada na Sąd uwzględniający wniosek o ustanowienie drogi koniecznej orzeczenie z urzędu o wynagrodzeniu na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie to ma zrekompensować stratę wynikającą dla właściciela nieruchomości z jej obciążenia, czego konsekwencją jest ograniczenie w sposobie korzystania z niej. Nie jest ono uzależnione od poniesienia szkody, a ponad to ma pokryć koszty urządzenia i utrzymania drogi, jeśli na nim spoczywają (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2000 roku, V CKN 43/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 206).

Należy zauważyć, że choć uczestnik postępowania zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w całości, to w przedmiocie rozstrzygnięcia o należnym mu wynagrodzeniu nie zgłosił żadnych zarzutów. W tych okolicznościach, Sąd Okręgowy nie dostrzega potrzeby szczegółowej analizy tego rozstrzygnięcia uznając, że jako oparte na niewadliwej opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości M. O., jest one prawidłowe i zasługuje na uznanie. Poczynione w tym zakresie ustalenia Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, nie stwierdzając potrzeby zmiany także w tym przedmiocie.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić pozostaje, że apelacja ma jedynie charakter polemiczny, przedstawia i próbuje narzucić własną ocenę dowodów, subiektywną prezentację faktów, co w żadnym razie nie uzasadnia podważenia oceny Sądu I instancji, gdy jednocześnie nie zawiera argumentów natury jurydycznej wskazujących, że wnioskowanie Sądu uchybia zasadom płynącym z art. 233 § 1 k.p.c. Samo subiektywne przeświadczenie stron o innej aniżeli przyjął Sąd wadze poszczególnych faktów, dowodów i ich odmienna ocena niż ocena Sądu, nie jest bowiem wystarczające.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację w całości.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.