

Sygn. akt I Ca 410/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – S.O. Barbara Bojakowska

Sędziowie: S.O. Antoni Smus

S.O. Przemysław Majkowski

Protokolant: staż. Kinga Majczak

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2013 roku w Sieradzu

na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku H. R.

z udziałem Gminy i Miasta B.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 13 sierpnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 527/13

**postanawia:**

**oddalić apelację.**

**Sygn. akt I Ca 410/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie z wniosku H. R. z udziałem Gminy i Miasta B. o ustanowienie drogi koniecznej, oddalił wniosek H. R. o ustanowienie drogi koniecznej przez działkę nr (...) w B., stanowiącej własność uczestnika, na całej jej długości – na rzecz każdorazowego właściciela działek nr (...) w B. oraz zasądził od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika Gminy M. B. kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

**Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach, które Sąd Okręgowy podziela w całości, a których istotne elementy przedstawiły się następująco:**

Wnioskodawczynie H. R. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 122 m<sup>2</sup>, położonej w B., oraz współwłaścicielem przylegającej do niej działki (...) o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, dla której w Sądzie Rejonowym w Sieradzu prowadzona jest księga wieczysta KW (...). Działkę nr (...) wnioskodawczym odziedziczyła po rodzicach, zaś działkę (...) nabyła w dniu 16 października 1998 roku od uczestnika postępowania Gminy i Miasta B. w trybie bezprzetargowym - na poprawienie warunków korzystania z działki nr (...). Działki nr (...) graniczą z jednej strony z publiczną drogą gminną - ulicą (...), a z pozostałych stron: z działką nr (...) o powierzchni 145

m<sup>2</sup> stanowiącą własność I. Z., z objętą postępowaniem działką nr (...) stanowiącą własność uczestnika postępowania Gminy i Miasta B. objętą KW nr (...), z działką (...) stanowiącą własność E. G. oraz z działką (...) stanowiącą własność K. W.. Od strony drogi gminnej - ulicy (...) znajduje się front piętrowego budynku mieszkalnego wnioskodawczym z wejściem do korytarza oraz na szerokości 4,40 m garaż z wjazdową bramą garażową o szerokości 2,35 m. Bezpośrednio za garażem w głębi działki usytuowana jest kotłownia, zaś za nią oraz za budynkiem mieszkalnym znajduje się podwórko, które ma charakter patio i jest obsadzone roślinami ozdobnymi i kwiatami. Fragment działki przy budynku wyłożony jest kostką brukową. Działki te od strony granicy z działką (...) wydzielone są ogrodzeniem z metalowej siatki. Działka objęta postępowaniem o nr (...) ma od strony ul. (...), która jest prostopadła do ulicy (...) szerokość 274 cm, zaś na odcinku równoległym na końcu działki (...) cm. Długość granicy z metalowej siatki na odcinku za budynkiem wnioskodawczy posadowionym na działce (...) to 370 cm.

Właścicielem nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z nieruchomością stanowiącą własność wnioskodawczym tj. działki gruntu oznaczonej numerem (...) o powierzchni 43 m<sup>2</sup>, dla której w Sądzie Rejonowym w Sieradzu prowadzona jest księga wieczysta KW (...) jest Gmina i Miasto B.. Działka nr (...) graniczy we frontowej części na szerokości 273 cm z ulicą (...).

W 2002 roku wnioskodawczym wystąpiła do uczestnika postępowania z prośbą o nabycie działki nr (...). W odpowiedzi na ww. prośbę Zarząd Gminy i Miasta B. w piśmie z dnia 25 czerwca 2002 roku wskazał, że na posiedzeniu w dniu 7 czerwca 2002 postanowił, iż nie będzie przeznaczał do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, ale przeznaczył ją do oddania w dzierżawę. Umowa dzierżawy miała zawierać warunki na jakich mogą z niej korzystać właściciele sąsiednich działek. W maju 2003 roku Komisja Miasta, (...) Produkcijnej i Problemów (...) uczestnika postępowania zaproponowała aby w § 5 umowy dzierżawy znalazł się następujący zapis „Zobowiązuje się dzierżawcę do udostępnienia przejazdu przez działkę właścicielom działki (...) w celu dostarczenia opału raz na pół roku”.

W dniu 2 maja 2003 roku uczestnik postępowania zawarł jako wydzierżawiający z E. G. jako dzierżawcą na czas nieokreślony umowę dzierżawy działki o powierzchni 43 m<sup>2</sup> oznaczonej nr (...) położonej w B., z przeznaczeniem jako dojazd do siedliska. Uczestnik postępowania w § 5 umowy zobowiązał dzierżawcę do udostępnienia przejazdu przez działkę właścicielom działki (...) w celu dostarczenia węgla, dojechania straży pożarnej i pogotowia. Powyższa umowa została zawarta na podstawie uchwały nr 488/2002 Zarządu Gminy i Miasta B. z dnia 30 sierpnia 2002 roku w sprawie wydzierżawiania nieruchomości. Pismem z dnia 5 czerwca 2003 roku uczestnik postępowania poinformował wnioskodawczynię o zawarciu ww. umowy dzierżawy działki (...) z E. G. oraz o treści zapisu § 5 tej umowy.

Wcześniej w dniu 26 lipca 1991 roku mąż E. G. - J. Z. działalność gospodarczą polegającą na skupie trzody chlewnej z punktem skupu na posesji położonej w B.o nr (...). W dniu 17 maja 1990 roku na podstawie umowy dzierżawy z Naczelnikiem Miasta i Gminy B. G. K. został rozszerzony wjazd na ww. posesję, umożliwiającą przejazd samochodu ciężarowego. Dzierżawą była objęta działka nr (...). Po śmierci J. S. w 1994 r. E. G. przejęła działalność gospodarczą, która m. in. polega na skupie trzody chlewnej. Wnioskodawczym przez okres dzierżawy nie zwróciła się do E. G. z pisemną prośbą o udostępnienie przewozu węgla przez działkę (...). E. G. w przypadku zagrożenia pożarowego u wnioskodawczym, które z uwagi na bliskość zabudowy stanowiłoby również zagrożenie dla jej posesji deklaruje wpuszczenie przez dzierżawioną działkę straży pożarnej. Podobne deklaracje składa w przypadku pogotowia.

Pismem z dnia 22 maja 2012 roku uczestnik postępowania w związku z ciągłymi skargami wnioskodawczym dotyczącymi utrudniania a wręcz uniemożliwiania wjazdu na działkę po gruntach będących własnością Gminy i Miasta B. poczynszy od maja 2003 roku przypomniał E. G. zapis § 5 i 1 umowy dzierżawy, wskazując, że dokonała ona bez zgody wydzierżawiającego zagrozenia działki poprzez wykonanie bramy wjazdowej i powiększając teren własnego siedliska oraz, iż w przypadku dalszego nie stosowania § 5 umowy zostanie ona zgodnie z § 6 rozwiązana. W dniu 27 czerwca 2012 roku uczestnik postępowania zaproponował H. R. rozwiązanie konfliktu w ten sposób, że przez działkę nr (...) będzie możliwy przejazd dwa razy do roku w celu dostarczenia opału, natomiast dla przejazdu karetki lub Straży Pożarnej droga będzie udostępniana za każdym razem gdy zajdzie taka konieczność, zaś w wypadku nie przyjęcia ww. propozycji konieczne będzie wystąpienie na drogę sądową w celu ustanowienia służebności drogi koniecznej,

a ponadto przeznaczenie działki do sprzedaży w drodze przetargu dostępnego wyłącznie dla osób, których posesje graniczą z przedmiotową działką. Burmistrz Gminy i Miasta B. w piśmie z dnia 9 sierpnia 2012 roku poinformował H. R., że działka (...) znajduje się w dzierżawie i nie ma obecnie okoliczności uzasadniających jej rozwiązanie. W kolejnym piśmie z dnia 12 września 2012 roku uczestnik postępowania poinformował wnioskodawczynię, że chcąc skorzystać z przejazdu winna powiadomić Panią S. G., która jest zobowiązana do jego udostępnienia oraz, iż pismem z dnia 23 sierpnia 2012 roku wyraził Pani S. G. zgodę na budowę płotu od strony działki nr (...) pod warunkiem umożliwienia wywiązania się z zawartego w umowie zobowiązania.

W dniu 5 grudnia 2012 roku wnioskodawczym wystąpiła do uczestnika postępowania z wnioskiem o ustanowienie służebności gruntowej drogi koniecznej na rzecz właścicieli działki (...) i działki (...) położonych w B. przy ul. (...), które nigdy nie miały dostępu do drogi publicznej wskazując, że dzierżawca działki (...) - E. G. uniemożliwia dojazd do jej działek.

W odpowiedzi na ww. wniosek H. R. uczestnik postępowania wskazał, że Komisja Rewizyjna po dokonaniu w dniu 4 marca 2013 roku wizji lokalnej na przedmiotowej nieruchomości postanowiła negatywnie zaopiniować jej wniosek dotyczący ustanowienia drogi koniecznej na działce (...). Ponadto członkowie komisji zawnioskowali o rozwiązanie umowy dzierżawy z Panią S. G. i przeznaczenie przedmiotowej działki do sprzedaży.

Z protokołu oględzin wynika, że do wnętrza budynku, w części stanowiącej własność H. R. od frontu - ul. (...), prowadzi jedno wejście - otwór drzwiowy do korytarza wspólnego dla jej nieruchomości oraz do działki K. W. oraz jeden wjazd do garażu, a przez to pomieszczenie do kotłowni i na podwórko.

Sąd ustalił, że w zasobach archiwalnych Starostwa Powiatowego w S. Wydziału Architektury i Budownictwa brak jest jakichkolwiek dokumentów i zapisów odnośnie inwestycji budowy budynku garażowego na działce o nr ewidencyjnym (...) położonej w B. tj. brak jest decyzji o pozwoleniu na budowę ww. budynku.

W. pobudowała garaż na zakupionej w 1998 roku od uczestnika postępowania działce nr (...) - w miejscu szopy, która była drewniana i uległa zniszczeniu. H. R. uczyniła to w ramach „remontu”. W 2008 roku wnioskodawczyni wystąpiła do Urzędu Gminy i Miasta w B. o ustalenie warunków zabudowy i nadbudowę nad garażem. Wydana została wtedy na rzecz wnioskodawczym decyzja o warunkach budowy i nadbudowy nad garażem. Była to decyzja nr 38 Starosty (...) z 2009 roku. Obecnie węgiel do kotłowni wnioskodawczym jest wożony małym samochodem, który wjeżdża do jej garażu i jest tam wysypywany, a stamtąd wożony do budynku gospodarczego. H. R. jest w trakcie realizacji inwestycji w postaci nadbudowy nad domem i garażem oraz kotłowni. W ostatnim okresie miała miejsce sytuacja, że przywieziony na budowę piasek musiał być wyspany na działce sąsiadki o nr (...), a następnie przewożony taczka przez korytarz na podwórko H. R.. Z uwagi na konflikt sąsiedzki wnioskodawczym z E. G. oraz posadowione między ich posesjami ogrodzenie przez działkę uczestnika postępowania nie był przewożony węgiel do kotłowni H. R..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy uznał, że w rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, iż działki wnioskodawczyni oznaczone numerem (...) położone w B. mają dostęp do drogi publicznej, ponieważ od frontu, nieruchomość posiada bezpośrednie połączenie poprzez utwardzony chodnik z drogą gminną – ulicą (...) w B.. Rozważenia wymagała natomiast kwestia czy podnoszony przez wnioskodawczynię brak bezpośredniego dostępu od drogi publicznej do pomieszczeń znajdujących się w tylnej części budynku stanowi okoliczność uzasadniającą obciążenie nieruchomości uczestników ograniczonym prawem rzeczowym. W ocenie Sądu, brak jest przesłanek warunkujących ustanowienie objętej wnioskiem służebności. Wskazano przy tym, że trudności komunikacyjne wnioskodawczyni z tylną częścią należącej do niej działki, zwłaszcza z dostępem do zaplecza kotłowni, czy wreszcie problemy z przewożeniem piasku na budowę, wynikają

z niekorzystnego usytuowania budynku (położonego w granicy działek i drogi gminnej) oraz faktycznego zabudowania działki nr (...) zakupionej w celu poprawy warunków korzystania z działki (...) od uczestnika postępowania w 1998 roku – garażem. Powołując się na orzecznictwo i doktrynę Sąd uznał, że trudności te same przez się nie uzasadniają roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie nie ma powodów

obciążania nieruchomości uczestnika postępowania służebnością, tylko dlatego, że wnioskodawczym ma, czego Sąd nie kwestionuje, określone trudności z korzystaniem

z kotłowni tj. z pomieszczenia położonego w tylnej części budynku oraz z podwórka. Rzeczą H. R. było dostosowanie budynku do swoich potrzeb, nawet, jeżeli wymagana modernizacja pociągać miała za sobą dość znaczne wydatki. Zdaniem Sądu istnieje wiele innych rozwiązań, mogących poprawić komunikację z tylną częścią działki.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. i zasądził od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika postępowania kwotę 240,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Z powyższym postanowieniem nie zgodziła się wnioskodawczynie, wnosząc od niego apelację i zaskarżając je w całości.

W swojej apelacji nie podniosła żadnych konkretnych zarzutów W uzasadnieniu stwierdziła, że wydane w sprawie orzeczenie jest przejawem dyskryminacji, ograniczenia wolności i deptania godności ludzkiej.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu.

Na wstępie należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, jak również podziela wszystkie wyprowadzone na ich podstawie wnioski.

Z treści art. 145 § 1 k.c. wynika, że właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej, jeżeli jego nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do niej budynków gospodarskich.

Podstawową przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej dla nieruchomości jest zatem brak odpowiedniego dostępu drogi publicznej lub do należących do danej nieruchomości budynków gospodarskich. Ustawodawca w przywołanym przepisie nie zdefiniował pojęcia „odpowiedni”, co zgodnie z zasadami wykładni nakazuje przyjąć, że chodzi o potoczne jego rozumienie. W obiegowym użyciu „odpowiedni” oznacza "odpowiadający przeznaczeniu", "spełniający wymagane warunki".

Jak ustalono w przedmiotowej sprawie, działki wnioskodawczynie posiadają bezpośrednie połączenie poprzez utwardzony chodnik z drogą gminną – ulicą (...)

w B.. Brak dostępu dotyczy natomiast tylko odcinka od drogi publicznej do pomieszczeń znajdujących się w tylnej części budynku tj, kotłowni oraz podwórka

o charakterze patio. Takie usytuowanie powoduje niewątpliwie trudności komunikacyjne

z tylną częścią działki. Nie uzasadnia to jednak roszczenia wnioskodawczynie, ponieważ nie została spełniona podstawowa przesłanka ustanowienia służebności drogi koniecznej, to jest braku dostępu do drogi publicznej, a tylko wystąpienie tej okoliczności przewiduje art. 145 § 1 k.c.. Ograniczenie to wynika z tego, że wspomniana służebność jest ograniczonym prawem rzeczowym na czyjeś własności. Stanowi więc ona ingerencję w wyłączną sferę władztwa właściciela nieruchomości. Każde ograniczenie konstytucyjnie chronionego prawa musi być uzasadnione i sankcjonowane ustawą. Zgodnie z poglądem przyjętym przez Sąd Najwyższy, instytucja drogi koniecznej nie może służyć wygodzie właścicieli działki władnącej, kosztem ograniczenia prawa właściciela działki obciążonej. Chodzi w niej

o odpowiedni, nie zaś o łatwiejszy dostęp do drogi publicznej (postanowienie SN z dnia 21 czerwca 2011, I CSK 646/10). Jak trafnie podniósł Sąd Najwyższy w przytoczonym przez Sąd Rejonowy orzeczeniu, art. 145 k.c. nie jest źródłem roszczeń o ustanowienie służebności drogi zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej niezbędnej dla zapewnienia dostępu do drogi publicznej ( patrz wyrok SN z 18 listopada 1998 r. II CKN 45/98).

Zwrócić uwagę należy także na to, że ze wskazanego przepisu wynika, że drogę konieczną ustanawia się dla nieruchomości władnącej w celu zwiększenia jej użyteczności przy uwzględnieniu interesu społeczno – gospodarczego. Dotyczy to całej nieruchomości,

a nie jej części składowych. Przy rozpoznawaniu wniosku o ustanowienie drogi koniecznej trzeba mieć na względzie zatem relacje w jakiej pozostaje do drugiego publicznej cała nieruchomości, a nie jej poszczególne elementy, z których każdy powinien mieć do niej samodzielny dostęp (post. SN z dnia 24 listopada 2005, IV CK 235/05). Zorganizowanie eksploatacji nieruchomości należy do właściciela, który powinien przystosować nieruchomość do własnych potrzeb. Nie sposób pominąć faktu, że wnioskodawczyni sama ponosi odpowiedzialność za trudności komunikacyjne na jej działce, które wynikają m.in.

z faktycznego zabudowania działki nr (...) garażem, którą to działkę nabyła w celu poprawy użyteczności działki (...).

Odnosząc się do twierdzeń wnioskodawczyni, która traktuje zaskarżone postanowienie jako przejaw dyskryminacji, ograniczenia wolności i deptania godności ludzkiej należy wskazać, że oczywiste jest, że przy rozpoznawaniu wniosku o ustanowienie służebności należy wziąć pod uwagę równość praw właścicielskich każdej ze stron w zakresie przysługującej ochrony prawnej. Założenie takie wynika wprost z Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, w której art. 64 ust. 2 stanowi, że własność i inne prawa majątkowe podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. W tym kontekście należy uznać, że to właśnie przyznanie wnioskodawczyni służebności drogi koniecznej na własności uczestnika, wyłącznie w celu ułatwienia realizacji jej własnego prawa, byłoby przejawem nieuzasadnionej ingerencji i ograniczenia konstytucyjnie chronionego prawa własności należącego do Gminy M. W..

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.