

Sygn. akt I Ns 1832/12

POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Opolu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jan Papka

Protokolant: stażysta M. K.

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2013 r. w Opolu na rozprawie

sprawy z wniosku: H. S. i E. S. (1)

z udziałem: A. G. (1), M. G. i E. S. (2)

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić solidarnie od wnioskodawców H. S. i E. S. (1) na rzecz uczestników postępowania M. G. i A. G. (1) kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I Ns 1832/12

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy E. i H. (małż.) S. we wniosku z dnia 2 listopada 2012 r. domagali się ustanowienia za jednorazowym wynagrodzeniem służebności przechodu i przejazdu celem dostępu do drogi publicznej (ulicy (...)) w K.) według oznaczenia lit. (...) na podstawie opinii sporządzonej w dniu 31 października 2008 r. przez geodetę A. G. (2) na nieruchomości będącej własnością uczestników postępowania M. i A. (małż.) G., stanowiącej działkę nr (...), (...), położonej w K. przy ul. (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), (...), objętej księgą wieczystą (...), którą w drodze dziedziczenia nabyli wnioskodawcy. Jednocześnie wnioskodawcy wnieśli o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając swój wniosek podnieśli w szczególności, że postanowieniem z dnia 18 września 2012 r. wydanym przez Sąd Rejonowy w Opolu w sprawie o sygn. akt I Ns 44/12 nabyli na podstawie testamentu po zmarłej J. J. (1) spadek po 1/2 części każde z nich, w tym nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położoną w K. przy ul. (...), oznaczoną jako działka nr (...), (...), którą spadkodawczyni nabyła również w drodze dziedziczenia po swoim ojcu J. K. (1) w roku 1959, przy czym rodzice J. J. (1) w/w nieruchomość nabyli jeszcze przed II wojną światową od państwa Z.. Przedmiotowa działka od strony zachodniej sąsiaduje z działką nr (...) będącej własnością Z. S., a od północnej z działką nr (...) stanowiącą własność uczestniczki postępowania E. S. (2). Z kolei od strony wschodniej i południowej bezpośrednio z działką wnioskodawców sąsiaduje działka nr (...) należąca do uczestników postępowania małżonków G..

Dalej podnieśli, że kiedyś działki nr (...) (...) i (...) stanowiły jedną nieruchomość należącą do jednego właściciela – państwa Z.. Działka nr (...) już od chwili jej nabycia na własność przez rodziców zmarłej J. J. (2) i B. K. nie miała bezpośredniego dostępu do drogi publicznej od strony ulicy (...). Za możliwość przechodzenia przez nieruchomość położoną na działce nr (...) ojciec J. J. (1) wręczył pieniądze poprzednikowi prawnemu uczestnika postępowania A. G. (1). Od początku lat 60-tych XX wieku rodzice J. J. (1) chcąc korzystać z drogi publicznej, przechodzili na ulicę (...) bezpośrednio ze swojej nieruchomości przez podwórko A. i R. G., wychodząc przez bramę drewnianą postawioną bezpośrednio przy ul. (...). Brama ta jeszcze dwukrotnie była zmieniana na blaszaną. Po śmierci rodziców z drogi tej korzystała J. J. (1) wraz z mężem i synem. Przez cały ten czas do września 2006 r. J. J. (1) wraz z rodziną korzystała z drogi w niezmienionym zakresie, przechodziła tą drogą, jak również po drodze tej przejeżdżały maszyny rolnicze.

Pismem z dnia 25 września 2006 r. uczestnicy postępowania A. i M. (małż.) G. zwrócili się do poprzednika prawnego wnioskodawców J. J. (1) o usunięcie bramy wjazdowej stojącej na ternie działki nr (...). Z uwagi na prowadzenie robót związanych z budową nowego ogrodzenia wskazali termin do jej usunięcia do dnia 10 października 2006 r. W tym samym piśmie uczestnicy wytyczyli J. J. (1) pas drogi koniecznej do szerokości 2,25 m, który prowadził wzdłuż jej domu przez działkę nr (...), należącą do Z. S., którego wejście znajdowało się na granicy działki nr (...) i mogły po nim poruszać się jakiegokolwiek pojazdy, w tym także karetka pogotowia czy straż pożarna. Drogą tą nie był w stanie przejechać nawet samochód osobowy.

Wnioskodawcy podnieśli, że obecnie pas drogi koniecznej uczestnicy postępowania małżonkowie G. zagospodarowali na ogródek, w związku z tym właściciele działki nr (...) nie korzystali z tak wytyczonej drogi, lecz przechodzą przez działkę nr (...) ze strony swojej nieruchomości, następnie wzdłuż budynku od ulicy (...), korzystając z uprzejmości państwa S.. Między nieruchomościami wnioskodawców, a uczestników postępowania małżonków G. w miejscu, gdzie wcześniej znajdowała się droga, znajduje się ich ogród odgradzony od nieruchomości wnioskodawców postawionym w 2006 r. betonowym płotem, który to spowodował, że w najszerszym miejscu między płotem, a domem wnioskodawców, szerokość przejścia nie przekracza 1,70 m. Przy czym uczestnicy postępowania małżonkowie G. odmawiają wnioskodawcom korzystania przez nich z dotychczasowej drogi koniecznej.

Wnioskodawcy wskazali, że ich poprzedniczka J. J. (3), nie mogąc dojść do porozumienia z uczestnikami postępowania małżonkami G., wniosła do Sądu Rejonowego w Opolu wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej własność uczestników postępowania. W sprawie tej ostatecznie zakończony oddaleniem wniosku, sporządzona została opinia biegłego geodety A. G. (2), której celem było ustanowienie przebiegu drogi pomiędzy ul. (...), a budynkami wnioskodawców i uczestników postępowania. Projekt ten stanowi załącznik do niniejszego wniosku w oparciu, o który wnioskodawcy domagają się urządzenia pasa drogi koniecznej jako najbardziej dogodnego.

Zdaniem wnioskodawców przebieg drogi koniecznej w jej niegdyś istniejących granicach nastąpi z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Dostęp do drogi publicznej w jej niegdyś istniejącym przebiegu jest najkrótszy, zaś proponowane przez wnioskodawców takie przeprowadzenie drogi koniecznej nie stanowi dla właścicieli gruntu M. i A. (małż.) G. nadmiernej uciążliwości, skoro droga przez ich grunt dotąd wiodła i poprzednicy prawni wnioskodawców z niej korzystali na całym odcinku przez wiele lat. Za takim wytyczeniem drogi koniecznej przemawia również i ta okoliczność, że brak dostępu do drogi publicznej nastąpił w wyniku podziału jednej nieruchomości, przy czym ustanowienie drogi koniecznej w jej dotychczasowym przebiegu jest zgodne z zasadami współżycia społecznego, albowiem nastąpi ono bez szkody dla sąsiadów państwa S. z uprzejmości, których w chwili obecnej korzystają wnioskodawcy, przechodząc do swojej nieruchomości przez ich grunty.

Nadto wnioskodawcy podnieśli, że właściciel działki nr (...) uczestniczka postępowania E. S. (2) nie wyraża zgody na korzystanie z tej nieruchomości, (na której prowadzony jest sklep) jako drogi dojazdowej do działki wnioskodawców, gdyż nieruchomość wnioskodawców stanowiła do tej pory gospodarstwo rolne, w którym używany był sprzęt rolniczy i duże maszyny rolnicze, zaś droga ta jest używana przez państwa S. jako parking dla klientów jej sklepu.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 18 grudnia 2012 r. uczestnicy postępowania M. i A. (małż.) G. wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko podnieśli między innymi, że wbrew twierdzeniu wnioskodawców nieruchomości stanowiąca ich własność nie tylko ma dostęp do drogi publicznej, ale na jego ograniczenie wpłynęły nierozważne decyzje samych właścicieli działki nr (...), co czyni żądanie wnioskodawców bezzasadnym i nieusprawiedliwionym. Regulacja przepisu art. 145 § 2 k.c. zakłada, że dostęp do drogi publicznej powinien odpowiadać niezbędnym i podstawowym potrzebom właścicieli nieruchomości władnącej, a nie zaś służyć ich wygodzie, czy przysporzeniu im korzyści. Ponadto na pasie gruntu, który mógłby dać wnioskodawczyni nieograniczony dostęp do drogi publicznej, tj. ul. (...), poprzedniczka prawna wnioskodawców postawiła garaż o konstrukcji metalowej, który teraz utrudnia swobodny przejazd tą drogą.

Zdaniem uczestników postępowania pas gruntu, który przebiegał przez ich posesję był wykorzystywany przez poprzedników prawnych wnioskodawców na zasadzie dobrej woli uczestników postępowania. Taki stan rzeczy był jednak dla uczestników postępowania uciążliwy, bowiem ich działka faktycznie była podzielona na dwie części, ale także wszelki ruch pieszy, czy pojazdów musiał następować w bezpośrednim sąsiedztwie ich domu i okien, co czyniło mieszkanie i korzystanie z nieruchomości mało komfortowym. Tym samym w związku z chęcią uregulowania kwestii znaków granicznych, jak i budową nowego ogrodzenia uczestnicy postępowania wytyczyli nowy pas gruntu umożliwiający poprzedniczkę prawnej wnioskodawców – J. J. (3) – dostęp do drogi publicznej, tj. ul. (...). Pas ten został wytyczony wzdłuż granicy z działką nr (...), co całkowicie zapewniało dostęp do tejże drogi do drogi publicznej każdoczesnym właścicielom nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). Poprzedniczka prawna wnioskodawców – J. J. (1) – oświadczyła, że nie zamierza korzystać z przedmiotowego pasa gruntu. Z tego powodu z biegiem czasu uczestnicy postępowania zagospodarowywali należący do nich teren. Dlatego nieuzasadnione są zarzuty wnioskodawców, co do złej woli uczestników postępowania w sytuacji, gdy to właściciele działki nr (...) zrezygnowali z okazjonalnego przechołu przez działkę nr (...).

W ocenie uczestników postępowania ustanowienie służebności przechołu i przejazdu w sposób wskazany przez wnioskodawców prowadziłoby do faktycznego i trwałego podziału działki stanowiącej własność uczestników. Komunikacja z ulicą (...) odbywałaby się poprzez sam środek ich ogródka i pod oknami ich domu, pomimo że brak jest takiej konieczności, na równi z uzasadnieniem faktycznym, czy prawnym. Przepisy Kodeksu cywilnego, ani interes społeczno-gospodarczy nie dopuszcza ustanowienia tak uciążliwej służebności jak ta, która powstałaby na skutek wytyczenia pasa drogi koniecznej we wskazany przez wnioskodawców sposób. Ponadto na pasie gruntu, który miałby dać wnioskodawczyni nieograniczony dostęp do drogi publicznej, tj. ul. (...) poprzedniczka prawna wnioskodawców, o czym wskazano powyżej, postawiła garaż o konstrukcji metalowej, który teraz utrudnia swobodny dojazd tą drogą.

Uczestniczka postępowania E. S. (2) nie wniosła odpowiedzi na wniosek.

Na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2013 r. wnioskodawcy i uczestnicy postępowania nie zmienili swoich stanowisk w sprawie, przy czym pełnomocnik wnioskodawców oświadczył, że nie wyraża zgody na skomunikowanie posesji poprzez działkę nr (...) należącą do uczestniczki postępowania E. S. (2).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy E. i H. (małż.) S. są współwłaścicielami, w ramach ustawowej wspólności małżeńskiej, nieruchomości gruntowej stanowiącej teren mieszkalny, składającej się z działki nr (...) (...), położonej w K. przy ul. (...), w Gminie T., objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Opolu Wydział VI Ksiąg Wieczystych (...).

Przedmiotową nieruchomość wnioskodawcy E. i H. (małż.) S. nabyli w drodze dziedziczenia testamentowego po zmarłej w dniu 15 maja 2011 r. w O. J. J. (3) (ciotce wnioskodawczyni E. S. (1)) na podstawie postanowienia tutejszego Sądu z dnia 18 września 2012 r., sygn. akt I Ns 44/12, które stało się prawomocne z dniem w 9 października 2012 r.

(dowód: 1. odpis postanowienia tutejszego Sądu z dnia 18 września 2012 r., sygn. akt INs 44/12, k. 6;

2. odpis wypisu z rejestru gruntów, nr jednostki rejestrowej G.92, k. 8;

3. wydruk z księgi wieczystej nieruchomości (...),

stan na dzień 2 listopada 2012 r., godzina 15:44, k. 11-12;

3. zeznanie wnioskodawcy H. S., k. 116)

Wnioskodawcy na stałe mieszkają w Niemczech w miejscowości L. i nie mają zamiaru mieszkać w swoim budynku położonym w K. przy ul. (...), który obecnie zajmuje bez tytułu prawnego J. K. (2), syn siostry J. J. (3) (poprzedniczki prawnej wnioskodawców). J. K. (2) mieszkał w przedmiotowym domu wraz z rodziną J. od dzieciństwa. Wobec niego wnioskodawcy wnieśli pozew o eksmisję, ponieważ zamierzają sprzedać w/w nieruchomość, zaś przebywający w niej lokator w osobie J. K. (2) nie dba o dom, nie pali w okresie zimowym w piecu (dom ogrzewany jest piecem c.o. na drewno), wobec czego na skutek mrozów instalacja grzewcza została uszkodzona.

(dowód: 1. zeznanie wnioskodawcy H. S., k. 117)

Działka wnioskodawców o nr (...), (...) sąsiaduje od strony zachodniej z działką nr (...) będącą własnością Z. S., od strony północnej z działką nr (...), stanowiącą własność uczestniczki postępowania E. S. (2), a od strony wschodniej i południowej, bezpośrednio od ulicy (...), działka wnioskodawców sąsiaduje z działką nr (...), będącą własnością uczestników postępowania M. i A. (małż.) G..

Działka gruntu o nr (...), (...) ma zapewnioną komunikację z drogą publiczną, tj. z ul. (...), poprzez działkę nr (...), z kolei nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej od ul. (...) w K..

Ulica (...) jest równoległa do ulicy (...). Prostopadle do ulicy (...) znajduje się droga, na której parkowane są samochody. Po prawej stronie znajduje się budynek sklepu należącego do uczestniczki postępowania E. S. (2) (i jej męża J. S.), a za nim dom mieszkalny w/w małżonków. Po obu stronach znajduje się ogrodzenie. Na przeciwko posesji uczestniczki postępowania E. S. (2) zamieszkuje rodzina G. (działka nr (...)), znajduje się też komora chłodnicza. Za domem G. znajduje się nieruchomość rodziny K. (nr (...)), do której urządzony jest wjazd z bramą i furtką z blachy. Nieruchomość rodziny K. jest czasowo niezamieszkała, a wjazd do ich posesji jest od strony ulicy (...), mają też dojeżdżać od ulicy (...).

Naprzeciwko nieruchomości rodziny K. znajduje się dalsza część nieruchomości stanowiącej własność uczestniczki postępowania E. S. (2), tj. działka gruntu, o wielkości ok. 12 arów. Dojazd na wszystkie posesje odbywa się przez działkę nr (...), działki sąsiednie, tj. nr (...), nr (...), nr (...)i nr (...)posiadają ogrodzenia i bramy wjazdowe na działkę nr (...). Taki sposób komunikacji został przyjęty i urządzony w przeszłości i trwa do chwili obecnej, a działka nr (...) była i jest użytkowana faktycznie jako droga dojazdowa do położonych przy niej posesji.

(dowód: 1. opinia techniczna, mapy sytuacyjne wypis i wyr, k. 13-17;

2. wydruk fotografii, k. 87-114;

3. pismo Starostwa Powiatowego w O. z dnia 26 lipca 2006 r., k. 19;

4. akta tutejszego Sądu o sygn. akt I Ns 1316/06;

5. protokół z wizji z dnia 25 czerwca 2013 r., k. 50-55)

Działka oznaczona numerem (...) oraz działka o numerze (...) stanowiły kiedyś własność państwa Z.. Rodzice uczestnika postępowania A. G. (1) nabyli w/w działkę o nr (...) od dziadka uczestnika postępowania, który to nabył jej własność w 1922 roku od państwa Z.. Następnie działkę tę (nr 870) uczestnicy postępowania (małżonkowie G.) nabyli na mocy aktu własności ziemi z dnia 20 czerwca 1974 r. z uwagi na fakt, iż w roku 1970 zawarto bez prawem

przepisanej formy umowę darowizny i dożywocia z A. G. (3). Z kolei działkę o nr (...) rodzice J. J. (2) i B. nabyli od państwa Z. jeszcze przed wybuchem II wojny światowej. Działkę tę J. J. (3) otrzymała w drodze dziedziczenia po swoim ojcu J. K. (1) w 1959 roku.

(bezsporne)

Ponieważ od samego początku działka o nr (...), (...) nie miała bezpośredniego dostępu do drogi publicznej od strony ul. (...) w K., rodzice J. J. (3) chcąc skorzystać z drogi publicznej przechodzili bezpośrednio przez nieruchomość o nr 870 należącą do A. G. (4) – poprzednika prawnego uczestników postępowania (małżonków G.). Wówczas do lat 60-tych XX wieku na ulicę (...) przechodzili przez podwórko A. i R. (małż.) G., wychodząc przez bramę drewnianą postawioną bezpośrednio przy tej ulicy, wybudowaną przez rodziców uczestnika postępowania A. G. (1). Między sąsiadami dochodziło do licznych sporów, także sądowych oraz na tle użytkowanej przez rodziców J. J. (3) drogi przechodzącej przez działkę nr (...). Za możliwość przechodzenia przez tę nieruchomość ojciec J. J. (3) wręczył poprzednikowi prawnemu uczestnika postępowania A. G. (1) pieniądze. W związku z tym rodzice J. J. (3) w dalszym ciągu korzystali ze wskazanej drogi pędząc przez nią bydło, jeżdżąc rowerami i przechodząc tamtędy. Ze wskazanej drogi korzystała następnie J. J. (3), która samodzielnie prowadziła gospodarstwo rolne, objęte przez nią jako scheda spadkowa po swoim ojcu. J. J. (3) posiadała grunty rolne i utrzymywała się z pracy w gospodarstwie rolnym, w tym czasie jej mąż pracował w zawodzie, zaś zmarł w 1979 r. Od lat 80-tych XX wieku J. J. (3) nie prowadziła już gospodarstwa rolnego, a posiadane grunty oddała w dzierżawę różnym osobom.

W 1961 roku, a więc w czasie, gdy ze względu na pożar stodoły i części budynków należących do poprzedników prawnych uczestników postępowania (małżonków G.) została usunięta drewniana brama przy ul. (...), wówczas przejście na ulicę (...) odbywało się swobodnie, po drodze utwardzanej (jeszcze przez poprzedniego właściciela w/w nieruchomości państwa Z.). Po pożarze, jeszcze w latach 60-tych XX wieku mąż J. J. (3) polecił jej kuzynowi postawić bramę między budynkami mieszkalnymi, tj. należącymi do J. J. (3) i rodziny G., przy granicy swojej nieruchomości i nieruchomości G., bezpośrednio wychodzącą na pas ziemi na działce nr (...), który łączył ich nieruchomość z ul. (...). Brama ta pierwotnie była drewniana, następnie jeszcze dwukrotnie była wymieniana na blaszaną.

J. J. (3) korzystała z w/w pasa ziemi na działce nr (...) przez cały czas, aż do września 2006 r. W roku 1990 podczas remontu ulicy (...) zakupiła asfalt i poprosiła o wyłożenie go na drodze, która prowadziła z jej domu do ul. (...) przez nieruchomość uczestników postępowania M. i A. (małż.) G.. W efekcie droga została wyłożona kawałkami asfaltu, czemu w/w uczestnicy postępowania się nie sprzeciwili.

Kiedy w roku (...) syn J. J. (3) postanowił w miejsce w/w asfaltu położyć kostkę brukową, wyłożeniu jej sprzeciwił się uczestnik postępowania A. G. (1), zakazując jednocześnie prowadzenia takich prac. Po zasięgnięciu przez J. J. (3) informacji w Starostwie Powiatowym w O., dowiedziała się, iż na działce nr (...), (...) nie ma użytku gruntowego – drogi.

Jednocześnie pismem z dnia 25 września 2006 r. uczestnicy postępowania zwrócili się do J. J. (3) o usunięcie bramy wjazdowej, stojącej na terenie ich działki o nr (...), nadto z uwagi na prowadzenie robót związanych z budową nowego ogrodzenia wskazali J. J. (3) termin do jej usunięcia do dnia 10 października 2006 r. W tym samym piśmie wytyczyli J. J. (3) pas drogi koniecznej o szerokości 2,25 m, który prowadzi wzdłuż domu należącego do J. J. (3) przez działkę o nr (...), a następnie wzdłuż granicy działki nr (...). J. J. (3) nie korzystała jednak z wytyczonego jej pasa drogi.

Z tytułu budynku należącego do poprzedniczki prawnej wnioskodawców, od strony północnej była furtka (obecnie zamurowana) o szerokości 80 cm, przed którą stoi garaż wybudowany przez J. J. (3) kilkanaście lat temu, bez pozwolenia budowlanego. Czasami przez tę furtkę przechodziła J. J. (3), gdzie od ulicy (...) biegnie droga prywatna będąca własnością uczestniczki postępowania E. S. (2) (działka nr (...)). Z uwagi na szerokości furtki i fakt postawienia garażu nie ma możliwości przejazdu jakimikolwiek pojazdami i dostanie się do ul. (...).

(dowód: 1. akta tutejszego Sądu o sygn. akt I Ns 1316/06;

2. zeznanie uczestniczki postępowania M. G.,

k. 117-118;

3. pismo uczestników postępowania z dnia 25 września 2006 r., k. 18;

4. pismo Starostwa Powiatowego w (...) z dnia 26 lipca 2006 r., k. 19;

5. protokół z wizji z dnia 25 czerwca 2013 r., k. 50-55;

6. wydruk fotografii, k. 87-114;

7. fotografie, k. 144 akt sprawy o sygn. akt I Ns 1316/06)

J. J. (3) nie mogąc dojść do porozumienia z uczestnikami postępowania M. i A. (małż.) G. wniosła w dniu 26 października 2006 r. do Sądu Rejonowego w Opolu dwa odrębne żądania. Pierwsze dotyczyło wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej własność uczestników postępowania państwa G., który ostatecznie został oddalony postanowieniem Sądu Okręgowego w Opolu Wydziału II Cywilnego Odwoławczego z dnia 20 sierpnia 2009 r., sygn. akt II Ca 412/09. Drugie żądanie było pozwem o przywrócenie na rzecz J. J. (3) przez pozwanych A. G. (1) i M. G. posiadania części działki nr (...), (...), stanowiącej drogę dojazdową z drogi publicznej (ul. (...)) do nieruchomości stanowiącej własność powódki, które prawomocnie zostało oddalone wyrokiem z dnia 10 lipca 2007 r., sygn. akt I C 1009/06.

Z kolei w dniu 21 grudnia 2009 r. J. J. (3) skierowała do tutejszego Sądu wnioski o ustanowienie drogi koniecznej według oznaczenia lit. (...) na podstawie opinii sporządzonej w dniu 31 października 2008 r. przez geodetę A. G. (2), na nieruchomości będącej własnością uczestników postępowania M. i A. (małż.) G., stanowiącej działkę nr (...), (...), położonej w K. przy ul. (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), (...), objętej księgą wieczystą (...). Postępowanie zainicjowane w/w wnioskiem zostało postanowieniem z dnia 18 września 2012 r. tutejszego Sądu, sygn. akt I Ns 1902/09 prawomocnie umorzone z uwagi na to, że następcy prawni zmarłej J. J. (3) nie zgłosili skutecznie w ustawowym terminie wniosku o podjęcie zawieszono na skutek śmierci wnioskodawczyni postępowania w sprawie

(dowód: 1. akta tutejszego Sądu, sygn. akt I Ns 1316/06;

2. akta tutejszego Sądu, sygn. akt I Ns 1902/09;

3. akta tutejszego Sądu, sygn. akt I C 1009/06)

Obecnie między nieruchomościami następców prawnych J. J. (3) (wnioskodawców) E. H. (małż.) S. oraz uczestników postępowania M. i A. (małż.) G. w miejscu, gdzie wcześniej znajdowała się droga, wzdłuż budynku znajduje się bezpośrednio przez ul. (...) ogród w/w uczestników postępowania, odgradzony od nieruchomości wnioskodawców (z prawej ściany) betonowym płotem, powstał on w 2006 r. Ogrodzenie to jest oddalone od budynku uczestników postępowania o 8,85 m, a wnioskodawców 2,35 m. W najwęższym miejscu między domem wnioskodawczyni, a betonowym płotem szerokość drogi wynosi 1,70 m.

W przejściu przez działkę uczestników postępowania (o nr (...), (...)) istniejący dotychczas murek (tj. podmurówka pod ogrodzeniem) o wysokości 30 cm, został od strony ulicy (...) rozbity przez uczestników postępowania i usunięty, natomiast nie usunięto go w części, w której znajduje się posesja wnioskodawców, ale można to uczynić na całej szerokości, tj. 2 metrów.

Na posesji wnioskodawców nie ma ogrodu, rosną pokrzywy i samosiejki. Istniejący nadal w głębi ich posesji (na końcu działki) murowany garaż ma rozmiary 405 cm na 424 cm i wysokość 2,25 m. Garaż ten nie jest już używany, stanowi skład różnych niepotrzebnych rzeczy (schowane są tam taczka, beczka). Boczna ściana garażu jest oparta o ścianę budynku należącego do uczestników postępowania (małżonków G.), a pręty stalowe są wbite w ścianę budynku w/w uczestników, bez ich zgody.

Za garażem znajduje się świeżo wybudowany (latem 2012 r.), na zlecenie wnioskodawcy H. S., mur o szerokości 90 cm i wysokości 116 cm.

(dowód: 1. akta tutejszego Sądu o sygn. akt I Ns 1316/06;

2. protokół z oględzin z dnia 7 czerwca 2013 r., k. 50-55;

3. zeznanie wnioskodawcy H. S., k. 116-117;

4. zeznanie uczestniczki postępowania M. G., k. 118;

5. wydruki fotografii, k. 87-114)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Rozstrzygnięcie sporu sprowadzało się do oceny prawnej dokonanej przez Sąd, czy zasadnym było żądanie przez wnioskodawców E. i H. (małż.) S. ustalenia za jednorazowym wynagrodzeniem służebności przechodu i przejazdu celem dostępu do drogi publicznej (ulicy (...) w K.) według oznaczenia lit. (...) na podstawie opinii sporządzonej w dniu 31 października 2008 r. przez geodetę A. G. (2), na nieruchomości będącej własnością uczestników postępowania M. i A. (małż.) G., stanowiącej działkę nr (...), położonej w K. przy ul. (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), (...), objętej księgą wieczystą (...).

Bezsporne w niniejszej sprawie jest to, że wnioskodawcy E. i H. (małż.) S. są współwłaścicielami w ramach ustawowej wspólności małżeńskiej nieruchomości gruntowej stanowiącej teren mieszkalny, składającej się z działki nr (...), (...), położonej w K. przy ul. (...), w Gminie T., objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Opolu Wydział VI Ksiąg Wieczystych (...). Niekwestionowane jest również to, że tę nieruchomość wnioskodawcy nabyli w drodze dziedziczenia testamentowego po zmarłej w dniu 15 maja 2011 r. w O. J. J. (3) (ciotce wnioskodawczyni E. S. (1)) na podstawie postanowienia tutejszego Sądu z dnia 18 września 2012 r., sygn. akt I Ns 44/12, które stało się prawomocne z dniem w 9 października 2012 r.

Poza sporem pozostawała okoliczność, iż działka oznaczona numerem (...), będąca aktualnie własnością uczestników postępowania M. i A. (małż.) G. oraz działka wnioskodawców o numerze 871 stanowiły kiedyś własność jednego właściciela państwa Z. oraz to, że poprzednikiem prawnym wnioskodawców w zakresie w/w działki o nr (...) była J. J. (3), która otrzymała ją w drodze dziedziczenia po swoim ojcu J. K. (1) w 1959 r., zaś poprzednikami prawnymi w/w uczestników postępowania byli rodzice uczestnika postępowania A. G. (1), którzy nabyli w/w działkę o nr (...) od dziadka uczestnika postępowania A. G. (5).

Zgodnie treścią przepisu art. 145 k.c., jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Z cytowanego przepisu wynika, iż ustanowienie drogi koniecznej może mieć miejsce tylko wtedy, gdy nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej lub należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Niewątpliwie instytucja służebności gruntowej jest ograniczeniem prawa własności, jest zatem wyjątkowa i powinna być ustanawiana z odpowiednią rozważą a przesłanki jej ustanawiania należy interpretować ściśle, nie zaś rozszerzająco. Służebność drogi koniecznej ma na celu dostęp do drogi publicznej w ogóle, a nie na łatwiejsze korzystanie z nieruchomości (zob. orzeczenie SN z dnia 04 lipca 1974 r., III CRN 125/74, OSNCP 9/75, poz. 135 i orz. SN z dnia 18 listopada 1998 r., II CKN 45/98, nie publ.).

W tym miejscu należy podkreślić, że roszczenie z art. 145 k.c. przysługuje nie tylko właścicielowi, ale i wieczystemu użytkownikowi, zarówno właścicielowi nieruchomości gruntowej jak i budynkowej (zob. orzeczenie SN z dnia 26 sierpnia 1980 r., III CR 258/80, OSNCP 7/81, poz. 128).

Nie budziło wątpliwości, że działka wnioskodawców E. i H. (małż.) S. o (...), (...) sąsiaduje od strony zachodniej z działką nr (...) będącą własnością Z. S., od strony północnej z działką nr (...), stanowiącą własność uczestniczki postępowania E. S. (2), zaś od strony wschodniej i południowej, bezpośrednio od ulicy (...), z działką nr (...), będącą własnością uczestników postępowania M. i A. (małż.) G.. Z przeprowadzonych w dniu 7 czerwca 2013 r. przez Sąd oględzin na miejscu w K., co, do których ustaleń obecne strony i ich pełnomocnicy nie wnieśli zastrzeżeń wynika, że ulica (...) jest równoległa do ulicy (...). Prostopadle do ulicy (...) znajduje się działka nr (...) użytkowana jako droga, na której również parkowane są samochody. Po prawej stronie znajduje się budynek sklepu należącego do uczestniczki postępowania E. S. (2) (i jej męża J. S.), a za nim dom mieszkalny w/w małżonków. Po obu stronach działki nr (...) znajduje się ogrodzenie. Naprzeciwko posesji państwa S. zamieszkuje rodzina G. (działka nr (...)), znajduje się też komora chłodnicza. Za domem G. znajduje się nieruchomość rodziny K. (nr 867), do której urządzony jest wjazd z bramą i furtką z blachy. Nieruchomość rodziny K. jest czasowo niezamieszkała, a wjazd do ich posesji jest od strony – jak zgodnie podali wnioskodawcy i uczestnicy postępowania – od ulicy (...), naprzeciwko nieruchomości państwa K. znajduje się dalsza część nieruchomości stanowiącej własność uczestniczki postępowania E. S. (2), tj. działka gruntu, o wielkości około 12 arów, służąca jako droga dojazdowa do położonych przy niej w/w posesji. W toku przesłuchania uczestniczka postępowania M. G. dodała, że działka należąca do rodziny K. ma też dojście od ulicy (...).

Najważniejszą kwestią do rozważenia jest, czy rzeczywiście nieruchomość, na rzecz której miała być ustanowiona służebność ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Należy tu podkreślić, iż droga publiczna określona w art. 145 k.c. jest drogą w rozumieniu przepisu art. 1 ustawy z dnia 18 marca 1982 r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 20, poz. 90 ze zm.), tj. droga, z której na równych prawach mogą korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem wszyscy.

Przy ocenie, czy nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej zasadnicze znaczenie będzie miało to, czy dostęp ten nie podlega określonym ograniczeniom, co do możliwości korzystania z niego. Chodzi, więc o taki dostęp do drogi publicznej, który będzie mógł być wykorzystany stale, nieprzerwanie i w sposób w zasadzie nieskrępowany (zob. uchwała SN z dnia 22 listopada 1982 r., III CZP 44/82, OSNC 1983/5-6/70). W rzeczonyj sprawie drogą publiczną, co, do której nieruchomość gruntowa należąca do wnioskodawców nie ma bezpośredniego dostępu, jest niewątpliwie ul. (...) w K..

Wyniki wizji lokalnej, przeprowadzonej w niniejszym postępowaniu, jak i zgromadzony materiał dowodowy w sprawie o sygn. akt I Ns 1316/06 (wszczętej przed tutejszym Sądem i zakończonej prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Opolu Wydziału II Cywilnego Odwoławczego z dnia 20 sierpnia 2009 r., sygn. akt II Ca 412/09 oddaleniem wniosku poprzedniczki prawnej wnioskodawców J. J. (3) w przedmiocie zasiedzenia służebności gruntowej), tudzież fotografie wykonane podczas wizji z dnia 7 czerwca 2013 r., a także przesłuchania samych stron wykazały – zdaniem Sądu – iż wnioskodawcy E. i H. (małż.) S. mają dostęp do ulicy (...), jednakże z chwilą wybudowania przez ich poprzedniczkę prawną J. J. (3), bez pozwolenia na budowę, murowanego garażu, de facto mają zablokowany swobodny przejazd do w/w ulicy. Wnioskodawca H. S. ponadto w toku przesłuchania na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2013 r. przyznał, że „garaż jest użytkowany w ten sposób, że są tam przechowywane różne rzeczy, np. taczka, beczka” (k. 117), nadto w miejscu, gdzie „stała furtka koło garażu” (k. 117) „postawił ściankę” (vide: zdjęcie k. 98). Innymi słowy wnioskodawcy dobrowolnie pozbawili się swobodnego dostępu do drogi publicznej przy ul. (...). Skoro garaż nie spełnia swojej funkcji i został postawiony nielegalnie, to nic nie stało na przeszkodzie, aby wnioskodawcy dokonali jego rozbiórki. Z kolei postawienie murowanej ściany, a ściślej muru o szerokości 90 cm i wysokości 116 cm w miejsce dotychczasowej furtki samo przez się świadczy o świadomym, a więc celowym odizolowaniu się od dostępności nieruchomości wnioskodawców do ulicy (...).

Domaganie się w takiej sytuacji bezpośredniego dostępu do drogi przy ul. (...) poprzez nieruchomość nr 870, (...) stanowiącą własność uczestników postępowania jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego, które w takiej jak niniejsza sprawa, dotyczą sfery dobrosąsiedzkiej. W świetle dwóch zasad, mogących uchodzić za zasady współżycia społecznego nie może zasługiwać na ochronę prawną takie żądanie, gdzie właściciel, którego nieruchomość przylega do drogi publicznej, ale który tak zabudowuje swoją nieruchomość, że zamyka sobie dojazd do drogi położonych części nieruchomości, nie może żądać od sąsiadów ustanowienia służebności drogowej dla uzyskania dojazdu do tych części

swej nieruchomości, nie wolno też takiemu uczestnikowi postępowania sądowego – przez stwarzanie (szczególnie w toku postępowania sądowego) faktów dokonanych, zmierzać do uzyskania korzystnych dla siebie rozstrzygnięć sądowych (tak postanowienie SN z dnia 13 marca 1975 r., sygn. akt III CRN 488/74).

Poza tym wnioskodawcy powinni mieć na uwadze, iż w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. „odpowiedni” dostęp do drogi publicznej nie oznacza dostępu najbardziej dogodnego (tak postanowienie SN z dnia 17 marca 2011 r., sygn. akt C SK 313/10). Wprawdzie najbardziej dla nich, jak twierdzą, dogodny dostęp do drogi publicznej tj. ul. (...) prowadziłby przez grunt o nr działki (...) km stanowiącej własność uczestników postępowania M. i A. (małż.) G., to jednak Sąd nie jest związany takim żądaniem, gdyż wyniki postępowania dowodowego temu przeczą (tak postanowienie SN z dnia 12 października 2011 r., sygn. akt II CSK 94/11). Skoro wnioskodawców nie interesuje przejazd przez działkę o nr (...) (taki kategoryczny wniosek złożył na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2013 r. ich pełnomocnik – vide: k. 115) stanowiącą własność uczestniczki postępowania E. S. (2) (pomimo że charakter zabudowy wokół tej działki w postaci istniejących ogrodzeń, bram wjazdowych, furtek, jej wielkość, dotychczasowy stały sposób użytkowania pozwalają na przechodzenie im przejazd przez nią i z tego sposobu korzystają właściciele innych sąsiednich działek) to ich stanowisko nie może być pozytywną przesłanką do ustanowienia trasy drogi koniecznej wedle ich żądania. Sąd wobec tego podzielił w całości argumenty uczestników postępowania, którzy wykazali, że dostęp do drogi publicznej, jakiego wnioskodawcy domagali się, nie opowiadał niezbędnym i podstawowym ich potrzebom jako właścicieli nieruchomości władnącej, lecz miałby służyć ich wygodzie czy przysporzeniu im korzyści, a więc pozostawałby w sprzeczności z art. 145 k.c., nadto prowadziłby do faktycznego i trwałego podziału działki stanowiącej własność w/w uczestników, gdyż komunikacja z ul. (...) odbywałaby się poprzez sam środek ich ogródka i pod oknami ich domu. Zauważyć należy, że wnioskodawcy nie mieszkają w przedmiotowej nieruchomości o nr działki (...), (...) (na stałe żyją w Niemczech), a którą planują sprzedać, co tym bardziej utwierdza w przekonaniu, że przedmiotowy wniosek jest podyktowany li tylko tym pretekstem. Tym bardziej ustanowienie na ich rzecz służebności drogi koniecznej przewyższałoby uszczerbek gruntu będącego własnością małżonków G., co byłoby sprzeczne z ogólnym stanowiskiem orzecznictwa i doktryny (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 29 grudnia 1970 r., III CRN 412/70).

W tym miejscu wskazać należy, iż tożsamą ocenę prawną istniejącego stanu faktycznego wyraził Sąd Okręgowy w Opolu II Wydział Cywilny Odwoławczy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 20 sierpnia 2009 r., sygn. akt Ca 412/09 wskazując, iż dotychczasowe korzystanie z przejścia przez działkę miało charakter sporadyczny, a przekształciło się w stałą praktykę dopiero po wybudowaniu przez zmarłą wnioskodawczynię – w sprawie o sygn. akt I Ns 1316/06 – J. J. (3) bez pozwolenia budowlanego garażu przy granicy działki nr (...), czym zamknęła sobie swobodny dostęp do ulicy (...) i dopiero od tej pory rozpoczęła przejeżdżać i przechodzić przez w sposób regularny przez posesję uczestników postępowania. Powyższe zostało ocenione jako działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, które zgodnie z art. 286 k.c. przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych mieć należy na uwadze przy oznaczaniu zakresu służebności gruntowej i zakresu jej wykonywania (vide: strona 248/2 akta sprawy o sygn. akt I Ns 1316/06 tut. Sądu).

Jednocześnie brak żądania ustanowienia drogi koniecznej w inny sposób, a wręcz kategoryczny sprzeciw profesjonalnego pełnomocnika procesowego (vide: oświadczenie złożone na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2013 r. k. 115 akt sprawy), aby droga ta przebiegać miała przez działkę nr (...) spowodował, iż Sąd orzekając w mniejszej sprawie ograniczył się jedynie do oceny faktycznej i prawnej zgłoszonego i konsekwentnie popieranego wniosku. Jest to uzasadnione również i tym, że wnioskodawcy obecnie na stałe zamieszkują w Niemczech w miejscowości L., w K. posiadają na czas pobytu zamieszkanie przy ul. (...), a nieruchomość zamierzają sprzedać, obecnie w budynku zamieszkuje J. K. (2) (przeciwko któremu wytoczyli powództwo o eksmisję w sprawie o sygn. akt I C 1401/13 z terminem rozprawy wyznaczonym na dzień 8 października 2013 r.), który nie zgłasza uciążliwości w dojeździe na posesję, co powoduje, iż nie negując ich prawa co do zasady do rozwiązania kwestii komunikacji dla posesji przy ul. (...), sprawa ta nie jest na tyle nagląca, aby wymagała obecnie niezwłocznego rozwiązania. Zatem w powyższym stanie faktycznym i prawnym roszczenie wnioskodawców nie mogło zasługiwać na ochronę prawną i wobec tego na podstawie art. 145 k.c. a contrario podlegało oddaleniu, o czym orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania wynikało z przepisu art. 520 § 3 k.p.c. zdanie pierwsze k.p.c., na podstawie którego Sąd włożył na wnioskodawców E. i H. (małż.) S. obowiązek solidarnego zwrotu kwoty 240 zł na rzecz

uczestników postępowania M. i A. (małż.) G., bowiem interesy stron w niniejszym postępowaniu były sprzeczne, a przegranymi w tym sporze są wnioskodawcy, ponadto tylko w/w uczestnicy domagali się zasądzenia na ich rzecz od wnioskodawców kosztów niniejszego postępowania. Wniosku takiego natomiast nie złożyła uczestniczka postępowania E. S. (2), ani nie wskazała rodzaju poniesionych po swojej stronie kosztów.