

Sygn. akt II Ca 519/14

POSTANOWIENIE

Dnia 25 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Cezary Klepacz

Sędziowie: SSO Beata Piwko

SSO Rafał Adamczyk (spr.)

Protokolant: protokolant Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 czerwca 2014 r. sprawy

z wniosku M. W., A. M., P. C., A. C., M. B., B. B. (1), J. B., B. B. (2), S. B., J. P., M. G., J. G., B. H., M. Ś.

z udziałem Gminy K., Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...)w K., K. S., M. S.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawców i uczestników K. S. i M. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 16 grudnia 2013 r. sygn. akt VIII Ns 452/10

postanawia: zmienić zaskarżone postanowienie w całości i oddalić wniosek; nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach tytułem kosztów sądowych kwoty po 857,28 (osiemset pięćdziesiąt siedem i 28/100) złotych od: M. B. i B. B. (1) solidarnie, M. G. i J. G. solidarnie, P. C. i A. C. solidarnie, B. B. (2) i S. B. solidarnie, M. W., A. M., J. B., J. P., B. H., M. Ś.; zasądzić od: M. B. i B. B. (1) solidarnie, M. G. i J. G. solidarnie, P. C. i A. C. solidarnie, B. B. (2) i S. B. solidarnie, M. W., A. M., J. B., J. P., B. H., M. Ś. po 25,70 (dwadzieścia pięć 70/100) złotych na rzecz K. S. tytułem kosztów postępowania; oddalić apelację wnioskodawców w całości; zasądzić od: M. B. i B. B. (1) solidarnie, M. G. i J. G. solidarnie, P. C. i A. C. solidarnie, B. B. (2) i S. B. solidarnie, M. W., A. M., J. B., J. P., B. H., M. Ś. po 20 (dwadzieścia) złotych na rzecz M. S. tytułem kosztów postępowania apelacyjnego; zasądzić od: M. B. i B. B. (1) solidarnie, M. G. i J. G. solidarnie, P. C. i A. C. solidarnie, B. B. (2) i S. B. solidarnie, M. W., A. M., J. B., J. P., B. H., M. Ś. po 44 (czterdzieści cztery) złote na rzecz K. S. tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 519/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2013 r., sygn. akt VIII Ns 452/10 Sąd Rejonowy w Kielcach ustanowił na rzecz kaźdoczesnych współużytkowników wieczystych nieruchomości położonej w K., oznaczonej jako działka o nr (...)o powierzchni 406 m², dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...), służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość położoną w K., oznaczoną jako działka nr (...)o powierzchni 639 m², dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...)- pasem gruntu o powierzchni

0,0009 ha, wyznaczonym przez punkty (...)na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. K., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w (...)w K.w dniu 12 lipca 2013 r. za numerem (...) (pkt I). Sąd zasądził przy tym na rzecz M. S.i K. S.wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, płatne w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności, w tym: od M. W.kwotę 1093,62 zł (pkt II); od B. B. (2)i S. B.solidarnie kwotę 1541,99 zł (pkt III); od M. Ś.kwotę 551,21 zł (pkt IV); od J. B.kwotę 640,51 zł (pkt V), od A. M.kwotę 1105,14 zł (pkt VI); od J. P.kwotę 1408,25 zł (pkt VII); od P. C.i A. C.solidarnie kwotę 4341,96 zł (pkt VIII); od M. G.i J. G.solidarnie kwotę 621,81 zł (pkt IX); od J. B.i M. B.solidarnie kwotę 1526,14 zł (pkt X) oraz od B. H.kwotę 718,69 zł (pkt XI). Nadto Sąd nakazał pobrać tytułem kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach: od M. W., od B. B. (2)i S. B.solidarnie, od M. Ś., od J. B., od A. M., od J. P., od P. C.i A. C.solidarnie, od M. G.i J. G.solidarnie, od B. B. (1)i M. B.solidarnie oraz od B. H.kwoty po 773,66 zł (pkt XII – XVI) oraz od M. S.i K. S.solidarnie kwotę 836,23 zł (pkt XVII), jak też orzekł, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt XVIII) (k. 646-647v).

Sąd Rejonowy ustalił, że dla nieruchomości gruntowej położonej w K.przy ul.(...)oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...)o powierzchni 406 m² jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Kielcach księga wieczysta (...), w której w dziale II jako właściciel ujawniona jest Gmina K.. Nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym znajduje się dziesięć lokali mieszkalnych wyodrębnionych jako nieruchomości lokalowe stanowiące własność osób prywatnych oraz cztery lokale mieszkalne niewyodrębnione, znajdujące się w posiadaniu Gminy K.. Dla nieruchomości gruntowej położonej w K.przy ul. (...)oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...)o powierzchni 0,0639 ha jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Kielcach księga wieczysta(...)w której w dziale II jako współwłaściciele na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej są ujawnieni M. S.i K. S.. Nieruchomość ta zabudowana jest domem jednorodzinnym. Prawomocnym postanowieniem z dnia 28 listopada 1997 r., sygn. akt VII Ns 743/96 Sąd Rejonowy w Kielcach ustanowił na rzecz nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)służebność drogi koniecznej przebiegającą przez nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...)pasem gruntu o powierzchni 0,0048 ha, wyznaczonym punktami (...)na mapie sporządzonej przez geodetę J. K., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 27 listopada 1997 r. za numerem (...). Nadto przedmiotowym postanowieniem Sąd Rejonowy w Kielcach ustanowił na rzecz nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)służebność przejazdu i przechodu przez nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...)pasem gruntu o powierzchni 0,0007 ha, wyznaczonym punktami (...)na mapie sporządzonej przez geodetę J. K., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznej dniu 27 listopada 1997 r. za numerem (...). Następnie Sąd Rejonowy ustalił, iż właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych w budynku znajdującym się na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...)należącej do Gminy K.są: M. W.– zajmująca mieszkanie o powierzchni użytkowej 35 m², z którym związany jest udział w 35/842 prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej; B. B. (2)i S. B.zajmujący mieszkanie o powierzchni użytkowej 49,3 m², z którym związany jest udział w (...)prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej; M. Ś.zajmująca mieszkanie o powierzchni użytkowej 17,64 m², z którym związany jest udział w (...)prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej; J. B.zajmująca mieszkanie o powierzchni użytkowej 20,50 m², z którym związany jest udział w (...)prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej; A. M.zajmująca mieszkanie o powierzchni użytkowej 35,37 m², z którym związany jest udział w (...)prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej; J. P.zajmująca mieszkanie o powierzchni użytkowej 45,07 m², z którym związany jest udział w (...)prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej; P. C.i A. C.zajmujący mieszkanie o powierzchni użytkowej 88,07 m², z którym związany jest udział w (...)prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej; M. G.i J. G.zajmujący mieszkanie o powierzchni użytkowej 19,90 m², z którym związany jest udział w (...)prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej; B. B. (1)i M. B.zajmujący mieszkanie o powierzchni użytkowej 48,84 m², z którym związany jest udział w (...)prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej; B. H.zajmująca mieszkanie o powierzchni użytkowej 23 m², z którym związany jest udział w (...)prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że nieruchomości oznaczone jako działki gruntu nr (...) stanowiły pierwotnie jedną nieruchomość, a następnie w latach 60-tych ubiegłego wieku część tej nieruchomości została wywłaszczona. Od strony ul.(...) w K.na posesję nr (...) oznaczoną jako działka gruntu nr (...) wchodzi się przez bramę, gdzie po lewej stronie patrząc w kierunku wejścia na podwórze znajduje się wejście do klatki schodowej. Wschodnia granica ustanowionej uprzednio służebności przebiega wzdłuż linii łączącej punkty(...) na mapie sporządzonej przez biegłego J. K.i przy obecnym położeniu ogrodzenia na działce gruntu nr (...) nie jest możliwy dojazd samochodem do placu położonego po prawej stronie działki nr (...) po wjechaniu przez bramę. Betonowe ogrodzenie rozdzielające nieruchomości zostało wybudowane w 2010 r. Poprzednio nieruchomości te były oddzielone drewnianym ogrodzeniem, które w stosunku do obecnego ogrodzenia na odcinku, gdzie jest zamontowana brama, było przesunięte w kierunku wschodnim o około 1,3 m i przebiegało w przedłużeniu aktualnie istniejącego krawężnika oraz było przesunięte w kierunku południowym o około 30-50 cm. Od lat 60-tych ubiegłego wieku do 2010 r. podwórze posesji przy ul. (...) w K.było wykorzystywane przez lokatorów tego budynku jako parking dla należących do nich samochodów osobowych. Ustanowiona na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 28 listopada 1997 r., sygn. akt VII Ns 743/96 służebność drogi koniecznej nie zapewnia mieszkańcom tego budynku wjazdu ich własnymi pojazdami na część działki nr (...) położoną w głębi nieruchomości. Zarówno szerokość drogi koniecznej dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) jak i promień łuku wynoszący niespełna 3 m nie pozwalają na wykonanie manewru skrętu w prawo przy wyjeździe z bramy - taki manewr jest skomplikowany nawet dla małego auta osobowego, gdyż w celu wjechania na podwórko konieczne jest wykonanie skrętu pod kątem 84° na łuku o promieniu 2,92 m, a dla samochodu osobowego średniej wielkości taki manewr jest niemożliwy do wykonania. W obecnym stanie, wjazd samochodem osobowym na podwórko położone w głębi nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr (...) jest możliwy jedynie pojazdami o długości nieprzekraczającej 3,40 m i szerokości nieprzekraczającej 1,40 m, takimi jak np. F. (...), V. (...), N. (...) w wersjach produkowanych do połowy lat 90-tych ubiegłego wieku. Minimalny promień łuku, który zapewni wjazd każdym samochodem osobowym, jak i dostawczym wynosi 4 m. Nadto budynek po prawej stronie bramy wjazdowej ma narożnik pod kątem 80°-90°. Technicznie możliwym, jednak gospodarczo nieopłacalnym byłoby przeprowadzenie prac budowlanych mających na celu zmniejszenie występu tego narożnika. Ustalenie, w jakim zakresie można ingerować w konstrukcję budynku oraz w jaki sposób przenieść obciążenia i zapewnić stabilność konstrukcji, może być dokonane dopiero na podstawie ekspertyzy technicznej, obejmującej wykonanie częściowej inwentaryzacji budynku, obliczenia statyczne i wytrzymałościowe, ocenę stanu technicznego poszczególnych elementów konstrukcyjnych, wnioski, czy i w jakim zakresie należy w budynek ingerować oraz zalecenia dla projektanta. Koszt demontażu bramy wraz z fragmentem ogrodzenia i niezbędnymi instalacjami oraz ponowny montaż tej bramy z niezbędnymi instalacjami wynosi 4.500 zł. Ścięcie narożnika budynku jest związane z dużo większymi kosztami - sam koszt sporządzenia wymaganej dokumentacji technicznej wynosiłby około 10.000 zł, dodatkowo koszty robót to w przybliżeniu 25.000 zł - 35.000 zł. Ścięcie narożnika budynku jest rozwiązaniem skomplikowanym, wiąże się z koniecznością spełnienia określonych i kosztownych procedur formalnoprawnych oraz ze znacznie wyższymi kosztami wykonania, a także z wykwaterowaniem części mieszkańców na czas wykonywania robót. Ścięcie prawego narożnika budynku w granicach 10 - 15 cm w żaden sposób nie poprawi możliwości wjazdu pojazdów przekraczających długość 3,40 m i szerokość 1,40 m. Równoległe przesunięcie ogrodzenia na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w kierunku wschodnim o odcinek 1 m umożliwi wjazd samochodom o długości około 4 m, natomiast przesunięcie tego ogrodzenia o 1,5 m umożliwi wjazd pojazdom o długości 4,67 m. W celu zapewnienia wjazdu wszelkimi pojazdami mechanicznymi należy przesunąć ogrodzenie o 1,7 m. Umożliwienie wjazdu poprzez ścięcie narożnika budynku wymagałoby usunięcia odcinka muru o długości 0,9 m po każdej stronie w celu zagwarantowania wjazdu samochodu o długości ok. 4 m, natomiast zapewnienie wjazdu dla samochodu o długości 4,67 m wymagałoby ścięcia narożnika po 1,5 m po każdej stronie. Droga dojazdowa do nieruchomości położonej w K. oznaczonej jako działka nr (...), przy uwzględnieniu przesunięcia ogrodzenia o 1,7 m w kierunku wschodnim, przebiega pasem gruntu o powierzchni 0,0009 ha wyznaczonym przez punkty 3-4-8-9-3 na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. K., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Grodzkim Ośrodku (...) w K.w dniu 12 lipca 2013 r. za numerem (...). Wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia drogi koniecznej w wyżej wskazany sposób, łącznie z kosztami przesunięcia ogrodzenia wynosi 13550 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wniosek o ustanowienie drogi koniecznej jest zasadny. W myśl art. 145 § 1 k.c., odpowiedni dostęp do drogi publicznej zależy od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi, a potrzeby te wynikają z charakteru nieruchomości i sposobu jej użytkowania. Sąd wskazał, iż prawomocnym postanowieniem z dnia 8 listopada 1997 r., sygn. akt VII Ns 743/96 Sąd Rejonowy w Kielcach ustanowił na rzecz nieruchomości nr (...) służebność drogi koniecznej, jednak - w ocenie Sądu pierwszej instancji - na skutek zmiany okoliczności przedmiotowa służebność stała się niewystarczająca. Ogrodzenie rozdzielające nieruchomości oznaczoną jako działka gruntu nr (...) od nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr (...) zostało wybudowane w 2010 r., a więc po wydaniu wymienionego postanowienia, natomiast poprzednio nieruchomości te były odgródzone od siebie drewnianym płotem, który w stosunku do obecnego ogrodzenia na odcinku, gdzie jest zamontowana brama, był przesunięty w kierunku wschodnim o około 1,3 m i przebiegał w przedłużeniu aktualnie istniejącego krawężnika oraz był przesunięty w kierunku południowym o około 30-50 cm. Od lat 60-tych ubiegłego wieku do 2010 r. podwórze posesji przy ul. (...) w K. było wykorzystywane przez lokatorów tego budynku jako parking dla należących do nich samochodów osobowych. Zatem przy ocenie, czy zaistniały okoliczności warunkujące uwzględnienie wniosku, należało rozważyć, czy wnioskodawcy mają możliwość takiego zagospodarowania swojej nieruchomości, by urządzić na niej miejsce do parkowania i zawracania samochodów oraz czy na skutek własnego działania sami nie pozbawili się takiego miejsca. Według Sądu Rejonowego, obecnie postęp cywilizacyjny osiągnął taki poziom, że naturalną rzeczą jest posiadanie przez każdą rodzinę samochodu osobowego, a nowe budownictwo mieszkaniowe planuje się z uwzględnieniem co najmniej jednego miejsca parkingowego dla każdego mieszkania, co oznacza iż rozumienie pojęcia „korzystanie z nieruchomości na potrzeby mieszkaniowe” musi uwzględniać element użytkowania samochodu osobowego. Działka nr (...) jest położona w centrum miasta, w rejonie zwartej zabudowy, gdzie występuje gęsty układ ulic i mała ilość powszechnie dostępnych miejsc parkingowych, dodatkowo znajdują się one w strefie płatnego parkowania. Umożliwienie mieszkańcom budynku znajdującego się na działce nr (...) pełnego korzystania ze swojej nieruchomości poprzez parkowanie na niej pojazdów jest zatem uzasadnione społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego gruntu i wiąże się z niewielkimi dolegliwościami dla nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności obejmuje bowiem koszt przesunięcia bramy oraz odszkodowanie związane z ograniczeniem korzystania z fragmentu nieruchomości obciążonej. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, opinie biegłych: P. R., J. W., J. K. i R. G. były przekonujące, pełne, rzetelne i obszernie uzasadnione, a wnioski z nich płynące były jasne i nie budziły wątpliwości co do tego, że zapewnienie wjazdu na podwórko nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr (...) przez przesunięcie bramy wjazdowej na nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) w kierunku wschodnim o 1,7 m oznacza umożliwienie należytego dostępu działki gruntu (...) do drogi publicznej, z uwzględnieniem jak najmniejszego obciążenia sąsiedniej działki nr (...). Proponowana przez uczestnika koncepcja ścięcia narożnika budynku jest nierealna, w szczególności z uwagi na dużo większe koszty tej inwestycji niż przesunięcie bramy, niepewność uzyskania zadowalającego efektu i przeciwwskazania techniczne do podjęcia takich robót wynikające z wieku budynku. Przewidziane w art. 145 § 1 k.c. wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej należy się właścicielowi nieruchomości obciążonej bez względu na poniesienie szkody i obejmuje wszystkie koszty i nakłady na urządzenie i utrzymanie drogi w zakresie, w jakim uprawniony ze służebności nie ponosi ich bezpośrednio. Zgodnie z opinią biegłego P. R., wynagrodzenie za przesunięcie bramy wjazdowej w kierunku wschodnim o 1,7 m wynosi 4.500 zł, natomiast z opinii biegłej R. G. wynika, iż wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia drogi koniecznej zgodnie z mapą sporządzoną przez geodetę wynosi 9.050 zł, zatem łącznie należne wynagrodzenie stanowi sumę 13.550 zł. Dokonując zasądzenia na rzecz M. S. i K. S. tego wynagrodzenia, Sąd Rejonowy podzielił kwotę 13.550 zł pomiędzy właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem udziału związanego z prawem odrębnej własności każdego z nich w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. Suma tych udziałów stanowi (...). Sąd pierwszej instancji wskazał, że ze względu na wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności i części przypadające do zapłaty przez poszczególnych zobowiązanych, niezasadne byłoby dodatkowe obniżanie wynagrodzenia z powołaniem się na art. 5 k.c. albo dodatkowe rozkładanie na raty, skoro i tak termin zapłaty przypada na dwa miesiące od uprawomocnienia się orzeczenia. O kosztach sądowych Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a o kosztach postępowania orzekł w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c. (k. 658-667).

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła uczestniczka K. S., zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 145 k.c. polegające na wadliwym przyjęciu jakoby w ustalonym stanie faktycznym nie istniał odpowiedni dostęp nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej, który należy zapewnić ustanawiając służebność na nieruchomości uczestników oraz pominięciu możliwych rozwiązań dotyczących nieruchomości wnioskodawców. Nadto uczestniczka powoływała się na naruszenie art. 5 k.c., stwierdzając, że ustanowienie drogi koniecznej nie uwzględnia interesu społeczno – gospodarczego jej oraz jej męża, polegającego na możliwości korzystania z własnej nieruchomości w sposób niezagrażający potrzebom właścicieli nieruchomości sąsiednich. W uzasadnieniu apelacji uczestniczka wskazywała, iż nieruchomości, na której mieszkają wnioskodawcy ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a chęć wykorzystania wewnętrznego placu jako parkingu dla posiadanych przez właścicieli samochodów, w tym dla pojazdów o większych rozmiarach, nie usprawiedliwia ustanowienia służebności drogi koniecznej w oparciu o art. 145 § 1 k.c. K. S. podnosiła, że w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się kilkaset miejsc postojowych, z których wnioskodawcy mogą bez przeszkód korzystać. Uczestniczka podkreślała, iż doszło również do uchybienia dyspozycji art. 145 § 2 k.c., gdyż istnieje możliwość poszerzenia wjazdu na posesję wnioskodawców po dokonaniu przebudowy ich własnego budynku, bez potrzeby obciążania nieruchomości sąsiedniej. K. S. powoływała się też na naruszenie art. 145 § 3 k.c. poprzez ustanowienie służebności o nowej treści w krótkim okresie po wydaniu przez Sąd Rejonowy w Kielcach prawomocnego postanowienia z dnia 8 listopada 1997 r., sygn. akt VII Ns 743/96. Uczestniczka wносиła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej oraz o zasądzenie od wnioskodawców kosztów postępowania (k. 674-677).

Przedmiotowe postanowienie zaskarżył apelacją również uczestnik M. S., domagając się zmiany orzeczenia Sądu Rejonowego i oddalenia wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej oraz „anulowania zasądzonych od niego kosztów procesowych”. Uczestnik stwierdził, że punktowi I postanowienia zarzuca bezzasadność ustanowienia służebności drogi koniecznej, punktowi XVII zarzuca „bezzasadność nakazu zapłaty” na rzecz Skarbu Państwa kwoty 836,23 zł tytułem kosztów sądowych, a punktowi XVIII zarzuca niesłuszne obciążenie uczestników kosztami związanymi ze swoim udziałem w sprawie. M. S. podniósł, iż nie istnieje jakikolwiek interes społeczno – gospodarczy usprawiedliwiający potrzebę wjazdu na część nieruchomości wnioskodawców, gdyż nie znajdują się tam żadne budynki gospodarcze, na terenie tym parkują maksymalnie 3-4 samochody, a do prawidłowego działania służb ratowniczych nie jest konieczny wjazd na podwórze. Uczestnik podkreślał, że w latach 60-tych ubiegłego wieku działka nr (...) została zabudowana w taki sposób jak obecnie, gdyż nie przewidywano możliwości wjazdu na jej dalszą część, która miała być wykorzystana jako tzw. tereny zielone. M. S. twierdził też, iż uczestnicy mogą wjeżdżać na posesję, tyle że dla samochodów średniej wielkości wjazd ten „jest niekomfortowy”. Uczestnik powoływał się na koncepcję pomniejszenia powierzchni budynku mieszkalnego zajmowanego przez wnioskodawców poprzez dokonanie jego przebudowy „niewielkim kosztem”. Twierdził, że wnioskodawcy mogą parkować swoje samochody na parkingach miejskich (k. 688-690).

Apelację złożyli także wnioskodawcy, zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w części, tj. co do rozstrzygnięć z punktów II-XI, dotyczących wynagrodzenia za ustanowienie służebności oraz w zakresie kosztów postępowania, zarzucając naruszenie art. 5 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że decydującym kryterium jego zastosowania jest wysokość wynagrodzenia, a nie fakt, iż uczestnicy korzystają na zasadach wzajemności ze służebności przejazdu i przechodu w znacznie większym rozmiarze niż wynikający z obecnej sprawy. Nadto wnioskodawcy wskazywali na „niewłaściwe rozłożenie” kosztów postępowania i obciążenie ich tymi należnościami, podczas gdy postępowanie, które nabrało cech postępowania spornego, zakończyło się uwzględnieniem wniosku. Powołując się na powyższe, wnosili oni o zmianę postanowienia poprzez odstąpienie od obciążania ich obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Domagali się też nieobciążania ich kosztami postępowania oraz zasądzenia na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 692-694).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie, dokonując następnie oceny wiarygodności i mocy dowodów na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału - zgodnie z treścią

art. 233 § 1 k.p.c. Ustalenia faktyczne poczynione na tej podstawie przez Sąd pierwszej instancji Sąd Okręgowy przyjął jako własne, a apelujący nie zgłaszali zarzutów w tym zakresie.

Sąd odwoławczy uznał za zasadne apelacje uczestników K. S. i M. S., w których powoływano się na naruszenie przez Sąd Rejonowy prawa materialnego, tj. art. 145 k.c. Zauważyć przy tym należy, że chociaż Sąd Okręgowy nie podziela wszystkich argumentów podniesionych przez uczestników, to jednak zgadza się z twierdzeniem, iż w rozpoznawanej sprawie nie zostały spełnione przesłanki wymienione w dyspozycji art. 145 § 1 k.c., warunkujące ustanowienie na rzecz wnioskodawców służebności drogi koniecznej. Przepis ten przewiduje możliwość ustanowienia w stosunkach sąsiedzkich służebności drogowej (przejazdu, przechodu), określonej jako służebność drogi koniecznej, która jest niezbędna wówczas, gdy nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. W art. 145 § 1 k.c. zawarto zatem prawną gwarancję dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarskich (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2000 r., II CKN 257/00, LEX nr 52618; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2004 r., II CK 233/04, Biuletyn SN 2005, nr 11, s. 47). Dyspozycja tego przepisu obejmuje zarówno całkowity brak takiego dostępu, jak i sytuację, gdy dostęp wprawdzie istnieje, ale jest on nieodpowiedni, gdyż nie zapewnia niezbędnej łączności umożliwiającej normalne gospodarcze korzystanie z nieruchomości (np. z uwagi na uzasadnione potrzeby związane z przeznaczeniem nieruchomości, ukształtowaniem terenu). Odpowiedni dostęp do drogi publicznej zależy więc od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 172/00, LEX nr 52512; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, LEX nr 78849). Inaczej mówiąc, określenie adekwatności tego dostępu jest uwarunkowane konkretnym stanem faktycznym ocenianym przez sąd. Należy przy tym pamiętać, że art. 145 k.c. stanowi ograniczenie prawa własności i dlatego ustanowienie służebności drogowej na cudzym gruncie powinno mieć wyjątkowy charakter (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r., I CK 552/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 70).

Służebność drogi koniecznej ma realizować funkcję prawa własności nieruchomości określaną jako korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem. Uzasadnione jest więc przyjęcie, iż w art. 145 § 1 k.c. chodzi o korzystanie z całości, a nie tylko pewnej części nieruchomości, jednak nie oznacza to jeszcze, że zorganizowanie dojazdu na niekorzystnie położoną część nieruchomości ma się odbyć z obciążeniem nieruchomości sąsiednich. Ocena dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej przez cudzą nieruchomość wymaga najpierw rozstrzygnięcia, czyje prawo własności podlega silniejszej ochronie, skoro wykonywanie jednego z nich ma być ograniczone. Trzeba podkreślić, iż prawo własności jest chronione konstytucyjnie (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP), a własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1998 r., III CKN 609/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 55). Dominujący jest zatem pogląd, zgodnie z którym art. 145 § 1 k.c. nie przewiduje roszczenia o ustanowienie służebności w sytuacji, gdy trudności drogowe dla właściciela wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości, ze względu na którą służebność miałyby być ustanowiona. W takim bowiem wypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich (dojście, dojazd), lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków, a zorganizowanie łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości (np. przez przeniesienie frontu budynku na drugą stronę) należy do właściciela nieruchomości (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1974 r., III CRN 125/74, OSNC 1975, nr 9, poz. 135; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1975 r., III CRN 488/74, LEX nr 7671; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2000 r., II CKN 336/00, LEX nr 52611). Przy analizie dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej umożliwiającej dojazd przez sąsiednie nieruchomości do części nieruchomości położonej za budynkiem postawionym na całej jej szerokości trzeba ustalić, kiedy i w jaki sposób powstała nieruchomość, na rzecz której służebność ma być ustanowiona i nieruchomość, z obciążeniem której służebność ma powstać oraz kto i kiedy wznosił na nieruchomości budynek przegradzający dostęp do jakiejś jej części (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2007 r., IV CSK 276/07, LEX nr 520021; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r. IV CSK 34/12, LEX nr 1230155).

Odnosząc powyższe rozważania do oceny zasadności roszczenia zgłoszonego przez wnioskodawców w niniejszej sprawie, przede wszystkim należy podkreślić, że istnieje już służebność drogi koniecznej ustanowiona na ich rzecz

postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 8 listopada 1997 r., sygn. akt VII Ns 743/96, umożliwiająca im dostęp do placu znajdującego się w głębi nieruchomości oznaczonej jako działka nr(...). Sąd - ustanawiając wówczas to ograniczone prawo rzeczowe - rozstrzygał o tym przy uwzględnieniu przesłanek z art. 145 k.c. Wytyczenie drogi koniecznej w takim kształcie i rozmiarze zostało zatem uznane za zapewniające wnioskodawcom właściwy, wystarczający dostęp do ich nieruchomości, przy jak najmniejszym obciążeniu nieruchomości sąsiedniej. Stan faktyczny od tego czasu nie uległ zmianie w taki sposób, aby uzasadnionym było stwierdzenie, że aktualnie nieruchomość wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Żądanie umożliwienia im swobodnego wjazdu każdym pojazdem, nawet o dużych gabarytach, na część nieruchomości wykorzystywaną jako parking służyłoby bowiem wyłącznie wygodzie wnioskodawców, kosztem ograniczenia prawa współwłaścicieli działki obciążonej. Powyższe nie stanowi zaś warunku prawidłowego, tj. zgodnego z przeznaczeniem korzystania z nieruchomości. W art 145 § 1 k.c. chodzi bowiem o odpowiedni, a nie łatwiejszy dostęp do drogi publicznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 646/10, LEX nr 898248; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1998 r., I CKN 836/97, LEX nr 79939). Sąd Okręgowy nie kwestionuje przy tym tego, iż – jak zostało ustalone w toku postępowania pierwszoinstancyjnego na podstawie opinii biegłych – na wewnętrzny plac znajdujący się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr(...) mogą wjeżdżać tylko samochody osobowe o mniejszych rozmiarach, a większe pojazdy takiej możliwości w zasadzie nie mają. Nie można jednak pomijać, że okoliczność ta była znana właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych najpóźniej w dacie nabycia prawa własności tych mieszkań. Oznacza to, iż wiedzieli oni, jakie ograniczenia wiążą się z zamieszkiwaniem w tym budynku i na takie się godzili. Nabywając lokale w zwartym obszarze śródmiejskim winni liczyć się z pewnymi niedogodnościami, w tym z brakiem możliwości parkowania wszelkich pojazdów na podwórzu posesji przy ul. (...) – tym bardziej, że powierzchnia tego placu pozwala na wydzielenie jedynie kilku miejsc postojowych, co i tak nie jest wystarczające dla wszystkich właścicieli lokali, którzy muszą korzystać z miejsc parkingowych dla swoich samochodów w bezpośrednim sąsiedztwie posesji. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż mieszkańcy kamienicy poprzez wykonanie zewnętrznej izolacji cieplnej budynku zwiększyli jego powierzchnię w stosunku do niezabudowanego obszaru działki. Co prawda, nie było to działanie niezgodne z prawem, ale wobec takiej postawy wnioskodawców trudno wytłumaczyć domaganie się przez nich poszerzenia dostępu do niezabudowanej części działki kosztem nieruchomości sąsiedniej, skoro sami ograniczają oni wolną powierzchnię własnej działki.

Z przyczyn wskazanych wyżej, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w całości i oddalił wniosek o ustanowienie drogi koniecznej.

W związku z tym apelacja wnioskodawców podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a przyjęty przez Sąd Okręgowy kierunek rozstrzygnięcia czyni zbędnym merytoryczne odnoszenie się do podniesionych w niej zarzutów.

Z uwagi na oddalenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej, zmianie podlegało również rozstrzygnięcie o kosztach sądowych i kosztach postępowania. Sąd Okręgowy na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., nr 90, poz. 594 ze zmianami) w zw. z art. 520 § 3 k.p.c. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach: od M. W., od B. B. (2) i S. B. solidarnie, od M. Ś., od J. B., od A. M., od J. P., od P. C. i A. C. solidarnie, od M. G. i J. G. solidarnie, od B. B. (1) i M. B. solidarnie oraz od B. H. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci wynagrodzenia biegłych kwoty po 857,28 zł.

Sąd Okręgowy zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. zasądził również: od M. W., od B. B. (2) i S. B. solidarnie, od M. Ś., od J. B., od A. M., od J. P., od P. C. i A. C. solidarnie, od M. G. i J. G. solidarnie, od B. B. (1) i M. B. solidarnie oraz od B. H. po 25,70 zł na rzecz K. S. tytułem kosztów postępowania, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika uczestniczki w kwocie 240 zł wskazanej w § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 461), a także opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, uiszczona w myśl art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 1282 ze

zmianami) w wysokości wskazanej w części IV załącznika. Przyjęcie przedmiotowej podstawy prawnej przy rozliczaniu kosztów postępowania w niniejszej sprawie wynika z tego, że interesy wnioskodawców i uczestników były sprzeczne, a w takiej sytuacji nie znajduje zastosowania ogólna reguła z art. 520 § 1 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 148/12, OSNC – ZD 2013, nr 2, poz. 45; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r., III CZ 46/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 88). Wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej został oddalony, a uczestniczka sprzeciwiała się uwzględnieniu tego żądania, co pozwala uznać wnioskodawców za przegrywających sprawę.

Sąd Okręgowy zasądził również: od M. W., od B. B. (2) i S. B. solidarnie, od M. Ś., od J. B., od A. M., od J. P., od P. C. i A. C. solidarnie, od M. G. i J. G. solidarnie, od B. B. (1) i M. B. solidarnie oraz od B. H. po 20 zł na rzecz M. S. tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, na które złożyła się opłata od apelacji w wysokości 200 zł, określona na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., nr 90, poz. 594 ze zmianami) oraz na rzecz K. S. po 44 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, na które złożyła się opłata od apelacji w wysokości 200 zł, ustalona jak wyżej, oraz wynagrodzenie pełnomocnika uczestniczki w kwocie 240 zł (w związku z uwzględnieniem apelacji K. S. oraz oddaleniem apelacji wnioskodawców) - § 8 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 i § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 461).