

Sygn. akt II Ca 150/15

POSTANOWIENIE

Dnia 16 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Monika Kośka**

Sędziowie: **SSO Elżbieta Ciesielska (spr.)**

SSO Sławomir Buras

Protokolant: st. prot. sąd. Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 września 2015 r.

sprawy z wniosku B. P. i J. P.

z udziałem Z. S., H. K. i M. S. (1)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników od postanowienia Sądu Rejonowego w Sandomierzu

z dnia 18 listopada 2014 r., sygn. akt I Ns 623/12

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie:

a) w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, iż ustanowić na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w K.oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Sandomierzu prowadzi księgę wieczystą (...), służebność drogi koniecznej przez nieruchomość położoną w K.oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Sandomierzu prowadzi księgę wieczystą numer (...) w zakresie pasa o szerokości 1,70 m oznaczonego linią przerywaną koloru czerwonego oraz punktami (...) o powierzchni 0,0030 ha na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę T. K. w dniu 27 kwietnia 2015 roku, zarejestrowanej przez Starostę (...) Ośrodek (...)

i Kartograficznej w S. pod pozycją (...) w dniu 13 maja 2015 roku,

b) w punkcie II (drugim) w ten sposób, że przyznać od wnioskodawców B. P. i J. P. solidarnie na rzecz uczestników H. K., Z. S., M. S. (1) jednorazowe wynagrodzenie za służebność drogi koniecznej opisanej w punkcie I (pierwszym) postanowienia po 837,80 (osiemset trzydzieści siedem 80/100) złotych na rzecz każdego z nich, płatne w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia płatności po dacie wymagalności;

2. w pozostałym zakresie oddalić apelację;

3. nakazać ściągnąć od B. P. i J. P. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 1.591 (jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt jeden) złotych tytułem kosztów sądowych wydatkowanych z sum Skarbu Państwa na etapie postępowania apelacyjnego;

4. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Elżbieta Ciesielska (spr.) SSO Monika Końska SSO Sławomir Buras

II Ca 150/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w Sandomierzu ustanowił służebność drogi koniecznej – przechodu i przejazdu przez nieruchomość położoną w K. oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) stanowiącą współwłasność H. K., Z. S., M. S. (1), dla której Sąd Rejonowy w Sandomierzu prowadzi księgę wieczystą numer (...) w zakresie pasa o szerokości 1,70 m oznaczonego linią przerywaną koloru czerwonego i zamalowanego kolorem zielonym, wyznaczonego dodatkowo punktami (...) o powierzchni 0,0043 ha na mapie bieglego geodety T. K. z dnia 11 października 2013 roku, zarejestrowanej przez Starostę (...) Ośrodek (...) w S. pod pozycją (...) w dniu 13 maja 2014 roku na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) stanowiącej współwłasność małżeńską J. P. i B. P., dla której Sąd Rejonowy w Sandomierzu prowadzi księgę wieczystą (...) przyznał solidarnie od wnioskodawców B. P. i J. P. na rzecz uczestników H. K., Z. S., M. S. (1) solidarnie jednorazowe wynagrodzenie za służebność drogi koniecznej opisanej w punkcie I postanowienia w wysokości 3 884 zł płatne w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia płatności (pkt II); orzekł, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy są właścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka o nr ewidencyjnym (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Sandomierzu prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Poprzedni właściciel tej nieruchomości O. L. nabył ją na własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia, co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Powiatowego w S. z dnia 20 września 1965 r. wydanym w sprawie Ns 380/63. Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy (...). Od strony tej ulicy możliwe jest jednak tylko dojście do niej. Z drugiej strony – od ul. (...) znajduje się przejście o szerokości 1,7 m. Zarówno małżonkowie L. jak i późniejsi właściciele i użytkownicy tej nieruchomości korzystali z działki nr (...) jako przejścia i przejazdu do niej od strony ul. (...). Tą drogą właśnie od ulicy (...) właściciele nieruchomości nr (...) wywozili taczkami nieczystości i popiół oraz dowozili opał. Uprzednio właścicielem sąsiednich działek nr (...) był M. S. (2). Aktualnie właścicielami tych działek są jego spadkobiercy – Z. S., M. S. (1) i H. K.. Obecnie działka o nr (...) ma szerokość przejazdu 1,7 m i jej użytkowanie jest możliwe jako dojście do budynku usytuowanego na działce nr (...) oraz innych nieruchomości bezpośrednio z nią graniczących, natomiast wjazd ograniczony jest do pojazdów odpowiadających szerokości drogi.

Małżonkowie P. – współwłaściciele działki nr (...) wykorzystują parter budynku posadowionego na tej działce do prowadzenia działalności gospodarczej, a lokale na piętrze wynajmują. Rozpoczęli oni także rozbudowę budynku gospodarczego, jednakże decyzją z dnia 9 października 2012 r. Starosta (...) odmówił im zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na rozbudowę. Od momentu rozpoczęcia rozbudowy budynku gospodarczego rozpoczął się konflikt między wnioskodawcami i właścicielami nieruchomości sąsiednich nr (...) albowiem podwyższyli oni wysokość budynku gospodarczego ograniczając dostęp światła właścicielom nieruchomości sąsiednich, a kierując spadek dachu w tym budynku na stronę nieruchomości nr (...) spowodowali tym samym zagrożenie zalewania tej nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za uzasadniony, albowiem stwierdził, że nieruchomość oznaczona jako działka nr (...)nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu obejmującym swoim zakresem także komunikację za pomocą pojazdów mechanicznych służących do przemieszczania się lub przewożenia towarów. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego doszedł do przekonania, że zapewnienie nieruchomości wnioskodawców dostępu do drogi publicznej jest możliwy tylko poprzez dostęp od ul. (...)przez działkę nr(...)należącą do uczestników. Stwierdził przy tym, iż z zeznań większości świadków, które Sąd Rejonowy ocenił jako wiarygodne wynika, iż poprzedni właściciele nieruchomości nr (...)korzystali z dojazdu do budynku gospodarczego i ulicy(...)przez działkę nr (...)bez przeszkód. Stan taki trwał od (...). do momentu gdy na skutek podjęcia próby rozbudowy budynku gospodarczego wnioskodawcy popadli w konflikt z sąsiadami.

Za niewiarygodne i nieznaidujące potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym Sąd I instancji uznał zeznania uczestnika M. S. (1)i świadków A.i A. W. (1), w zakresie w jakim twierdzili, iż nieruchomość wnioskodawców ma dostęp do drogi publicznej od strony ul (...).Ustalenia dotyczące możliwości wytyczenia służebności Sąd poczynił także w oparciu o dowód z opinii biegłego geodety T. K., zaś wynagrodzenie za ustanowienie służebności Sąd ustalił w oparciu o dowód z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości J. K..

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wywiedli uczestnicy, zaskarżając je w całości i zarzucając mu:

1.naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

- art. 145 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie, ponieważ przepis ten nie daje podstaw do roszczenia o ustanowienie służebności drogi zapewniającej „łatwiejsze korzystanie” z nieruchomości lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej zapewniającej nieruchomości dostęp do drogi publicznej, której nieruchomość nie posiada. Działka wnioskodawcy posiada dostęp do drogi publicznej oznaczonej nr(...)a zaopatrzenie sklepu na parterze i lokalu w piwnicy odbywa się od strony ul. (...)

- art. 5 k.c. przez jego zastosowanie w stanie faktycznym sprawy w zw. z art. 145 k.c. i wobec tego błędne przyjęcie, że zachowanie właściciela nieruchomości, który swoim działaniem doprowadził do tego, że dostęp do drogi publicznej stał się nieodpowiedni stanowi okoliczność uzasadniająca ustanowienie służebności wbrew społeczno-gospodarczym interesom nieruchomości, która ma być tą służebnością obciążona;

2. naruszenie prawa procesowego w postaci:

- art. 233 k.p.c. poprzez:

a) nierozpoznanie istoty sprawy przez niezbadanie całokształtu okoliczności faktycznych składających się na podstawę faktyczną żądania wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej, a w szczególności pominięcie faktu, że nieruchomość wnioskodawców posiada dostęp do drogi publicznej, co w okolicznościach niniejszej sprawy stanowi brak przesłanki do ustanowienia służebności drogi koniecznej i czyni żądanie wniosku bezzasadnym,

b) nierozpoznanie istoty sprawy przez całkowite pominięcie zarzutów uczestników dotyczących tego, iż wnioskodawcy w trybie samowoli budowlanej dokonali przebudowy budynku zamykając sobie swobodny dostęp do drogi publicznej od ul. (...)

- sprzeczność poczynionych ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez przyjęcie, że w niniejszej sprawie istnieje konieczność ustanowienia służebności drogi koniecznej ponieważ „jedyny możliwy dostęp przejazdu” do działki oznaczonej nr (...)istnieje tylko poprzez nieruchomość uczestników oznaczoną nr ewidencyjnym (...), podczas gdy wejście do sklepu wnioskodawców znajduje się od ul. (...), a nieruchomość, na której miałyby być ustanowiona służebność drogi koniecznej, stosownie do opinii biegłej J. K.również nadaje się tylko do dojścia ponieważ przejazd jest fizycznie niemożliwy, ewentualnie ograniczony do wózków ręcznych a utwardzenie drogi nie jest przystosowane do obciążenia samochodami.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku ewentualnie o uchylenie go i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Sandomierzu do ponownego rozpoznania. Nadto wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona tj. o ile obejmowała swoim zakresem także obszar działki (...) objęty służebnością.

Sąd Okręgowy aprobuje co do zasady ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego uzupełniając je o ustalenie, iż do czasu nabycia działki (...) przez małżonków P. w budynku usługowo- mieszkalnym były drzwi prowadzące z klatki schodowej tego budynku na teren działki za budynkiem, wykorzystywanej jako zaplecze gospodarcze. Takie ustalenie znajduje swoje uzasadnienie nie tylko w zeznaniach świadków: A. W. (2)(k. 149-150) , A. W. (1)(k. 151) i K. A.(k. 168) ale także w dowodzie jakim jest mapa złożona w aktach na k. 6 . Z zeznań świadków A.i A. W. (1), (k. 149v, 150) oraz J. A.(k. 168) wynika, iż poprzedni właściciel nieruchomości należącej aktualnie do małżonków P., miał urządzone wyjście bezpośrednio ze swojego budynku na położoną za nim część gospodarczą działki. Co prawda z zeznań tych świadków wynika, iż częściej korzystał z wejścia do budynku od strony (...), jednak drugie wejście od podwórka istniało i było przez niego wykorzystywane, w szczególności do wywozu śmieci. Z zeznań tych świadków wynika także, iż wnioskodawca dokonując remontu uniemożliwił obecnie swoim lokatorom korzystanie z tego wyjścia likwidując je.

W świetle tych uzupełnionych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy nie podzielił jednak w pełni wywiedzionych przez Sąd Rejonowy wniosków.

W ocenie Sądu II instancji zasadny okazał się zarzut niewłaściwego zastosowania art. 145 k.c. Trafnie apelujący podnieśli, iż podstawą ustanowienia służebności drogi koniecznej jest okoliczność, w której nieruchomość władająca nie ma właściwego dostępu do takiej drogi. Niesłusznie natomiast ocenili, iż taki dostęp do drogi publicznej posiada cała nieruchomość. Niewątpliwie ulica (...) jest drogą publiczną, i zapewnia ona dostęp do budynku mieszkalno-usługowego. Wnioskodawca może z niej korzystać w sytuacji gdy dowozi zaopatrzenie do znajdującego się na parterze sklepu. Droga ta jest także dostępna dla wszystkich pojazdów interwencyjnych tj. policji , pogotowia, czy straży pożarnej. Zatem budynek mieszkalno-usługowy posiada dostęp do drogi publicznej od strony (...). Takiego dostępu od strony ul. (...) nie posiada jednak pozostała gospodarcza część nieruchomości. Stąd też poprzedni właściciele działki (...) korzystali, po uzgodnieniu z uczestnikami lub ich poprzednikami prawnymi z możliwości przejazdu np. taczkami przez działkę oznaczoną nr (...) do gospodarczej części swojej działki celem dowiezienia węgla , czy wywozu nieczystości.

Obecnie z uwagi na konflikt jaki rozgorzał pomiędzy wnioskodawcami a uczestnikami, między innymi na tym tle, zaistniała konieczność zagwarantowania w trybie przewidzianym w art. 145§1k.c dostępu budynku gospodarczego położonego na działce nr(...) do drogi publicznej. (por. wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2000 r., II CKN 257/00, Lex nr 52618; orzeczenie SN z dnia 9 grudnia 2004 r., II CK 233/04, Biul. SN 2005, nr 11, s. 47).

Dostrzegając tę konieczność, Sąd Okręgowy przyznaje jednak rację apelującym, iż instytucja drogi koniecznej nie może jednak służyć wygodzie właściciela nieruchomości władającej, kosztem nadmiernego ograniczenia prawa właściciela nieruchomości obciążonej. Już bowiem z samej treści przepisu art. 145 § 2 k.c., wynika, iż służebności drogi powinna w jak najmniejszym stopniu ograniczać prawo właściciela działki obciążonej i służyć jedynie zapewnieniu dostępu nieruchomości lub posadowionych na niej budynków gospodarczych do drogi publicznej. Służebność drogi koniecznej nie ma natomiast na celu zapewnienia komunikacji pomiędzy poszczególnymi częściami jednej nieruchomości. . Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy uznał, iż wnioskodawcy zasadnie domagali się ustanowienia służebności drogi koniecznej prowadzącej do ul. (...)ale tylko od wejścia do gospodarczej części tej nieruchomości. Ustanowienie służebności w takim zakresie jak przyjął Sąd Rejonowy tj. zapewniającej dostęp od drogi publicznej jaką jest ulica (...)nie tylko do części gospodarczej tej nieruchomości, ale także do budynku mieszkalno-usługowego, który ma zapewniony dostęp od ulicy(...), jest niezgodne z dyspozycją art. 145 § 1 k.c .

Jak wynika ze stanowiska prezentowanego przez wnioskodawcę na etapie postępowania apelacyjnego – to na odcinku od wyjścia z korytarza wspólnego dla budynków posadowionych na działkach (...), do wejścia na część gospodarczą działki(...)służebność ta obciążająca działkę nr (...)miałaby zapewnić w istocie nie dostęp działki (...)do drogi publicznej lecz komunikację pomiędzy budynkiem mieszkalno-usługowym na działce nr (...), a częścią gospodarczą działki (...). Jak bowiem wynika z ustaleń uzupełniających przez Sąd Okręgowy na etapie postępowania apelacyjnego, w oparciu o dowody zgromadzone na etapie postępowania, wnioskodawca J. P.swoim własnym działaniem utrudnił sobie dostęp pomiędzy tymi częściami działki. Tymczasem zakres służebności drogi koniecznej obejmuje tylko taki obszar nieruchomości obciążonej, który jest niezbędny do zapewnienia komunikacji nieruchomości lub jej części z drogą publiczną. W tym wypadku zatem o służebności drogi koniecznej dla działki(...)można mówić jedynie na odcinku od wejścia na część gospodarczą działki nr (...)do ulicy (...), która umożliwi wnioskodawcom wywóz śmieci i dowóz węgla do budynku gospodarczego, w taki sposób jak czynili to poprzednicy prawni wnioskodawców.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego służebność drogi koniecznej ustanowiona na rzecz działki (...)jako działki władnącej, winna uwzględniać powyższe wskazania, a zatem winna być ograniczona tylko do tego obszaru, który odpowiadałby odległości od wejścia na część gospodarczą działki (...)do ul. (...). Tak wytyczona służebność została wyznaczona na mapie opracowanej na zlecenie Sądu Okręgowego przez biegłego T. K.w dniu 27 kwietnia 2015r. i zarejestrowanej przez Starostę (...) Ośrodek (...)w S., w dniu 13 maja 2015r. pod pozycją (...). Obszar wytyczony w ten sposób służebności wynosi 30 m² i jest o 13 m² mniejszy od wskazanego w zaskarżonym postanowieniu.

Zmiana powierzchni służebności wywołała konieczność zmiany zaskarżonego orzeczenia w zakresie wysokości wynagrodzenia należnego uczestnikom za obciążenie ich działki służebnością. W celu jego obliczenia, Sąd Okręgowy posłużył się ustaleniami zawartymi w opinii biegłej J. K., złożonej w postępowaniu przed Sądem Rejonowym. Biegła ustaliła wówczas wynagrodzenie za ustanowienie służebności na kwotę 83,78 zł za 1 m². W sytuacji zatem, gdy obszar gruntu obciążony służebnością wynosi 30m² to całkowite jednorazowe wynagrodzenie za obciążenie działki nr (...)służebnością przechodu i przejazdu winno wynosić(...)Zatem każdemu z uczestników, jako współwłaścicielowi w 1/3 części działki obciążonej winno przysługiwać wynagrodzenie w kwocie 837,80zł (2513,40: 3).

Reasumując powyższe wywody Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione dokonanie zmiany zaskarżonego postanowienia o czym na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł w punkcie 1 postanowienia z dnia 16 września 2015r. W pozostałym zakresie apelację jako nieuzasadnioną oddalił stosownie do art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., o czym orzekł w punkcie 2 tegoż postanowienia.

O kosztach sądowych poniesionych na etapie postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł , na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 2 k.p.c. i w zw. z art. 391§1 k.p.c. Ponieważ to w interesie wnioskodawców było ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomość stanowiącą aktualnie współwłasność uczestników, to w ocenie Sądu Okręgowego oni właśnie winni pokryć kwotę wyłożoną tymczasowo z sum Skarbu Państwa na pokrycie wydatków związanych ze sporządzeniem przez biegłego T. K.mapy przedstawiającej prawidłowo wytyczoną drogę konieczną obciążającą działkę oznaczoną aktualnie w ewidencji gruntów nr (...).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zawarte w punkcie 4 Sąd Okręgowy oparł zaś na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c., uznając , iż brak jest podstaw do odstąpienia w tym zakresie od zasady obciążania kosztami w postępowaniu nieprocesowym wskazanej w powołanym przepisie.

/SSO E. Ciesielska/ /SSO M. Kośka/ /SSO Sł. Buras/