

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym w dnia 17 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie I Ns 1/15 z wniosku G. P. i R. K. przy udziale Central (...) sp. z o.o. w Ł. o ustanowienie drogi koniecznej uznał roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej za usprawiedliwione co do zasady

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji argumentował, że w niniejszej sprawie bezspornym jest, iż nieruchomości położona przy ul. (...) w Ł. oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...), obręb S – 7 nie ma dostępu do drogi publicznej. Wskazał, że skoro jedyną ustawową przesłanką ustanowienia drogi koniecznej o jakiej mowa w art. 145 § 1 k.c. jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, przeto roszczenie strony wnioskującej jest usprawiedliwione co do zasady. W konsekwencji Sąd I instancji, na podstawie art. 318 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., wydał powyższe postanowienie wstępne.

Apelację od wskazanego orzeczenia wywiódł uczestnik postępowania zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie następujących przepisów prawa materialnego i procesowego:

1. art. 145 § 2 i 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dowolne uznanie, iż ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, w postaci służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomości położoną w Ł. przy ul. S. 115 A, stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem 72/11, będącą własnością Central (...) sp. z o.o. w Ł., na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości sąsiedniej, oznaczonej jako działka gruntu 72/13, polegająca na prawie przejazdu oraz P., nie spowoduje nadmiernego obciążenia nieruchomości uczestniczki, w sytuacji, gdy przedmiotowa nieruchomość jest już znacznie obciążona, albowiem została na niej ustanowiona służebność drogi koniecznej na rzecz następujących działek oznaczonych numerami (...), (...), 69/90, 69/120, 69/158, 69/166, 69/170, 69/173, 69/179, 69/180 (...), 69/202 (L./ (...)), 72/16, 69/204, 69/214, 69/190, 73/4, 69/176, 69/187, 69/189, 69/191, 69/218 (...), 69/221, 69/221, 69/212, 69/210, 69/208 (...), 69/70, 69/200, 69/201 (...), 69/196, 69/192 (...), 69/209, 69/211, 69/213 (...), 69/222, 72/15, 70/1, 71/8 (...), 69/172 (...), 69/184 (...), 69/125, 69/163, 68/10, 69/96 (...), 76/9 (...), 76/7 (...), 69/175, 69/168 (...), 69/185, 69/193, 69/194 69/197, 69/198 (...), 69/188, 69/186, 69/195, 69/199 (...), 69/169, 69/177, 73/5(...), 69/215, 69/207, 69/220, 69/217, 69/216 (...), 69/182, 69/183 (...), 69/137, 69/162, 69/165, 69/174, 69/178, 69/181 (...), polegająca na prawie przechodu i przejazdu z obowiązkiem utrzymania infrastruktury drogowej w tym utrzymania nawierzchni i odśnieżania. Dodał, że w świetle powyższego ustanowienie kolejnej drogi koniecznej niewątpliwie w szczególności ze względu na charakter działalności, jaką wnioskodawcy zamierzają podjąć w obrębie nieruchomości władnącej, polegającej na prowadzeniu dwupoziomowego lokalu gastronomicznego, jak również plany inwestycyjne wnioskodawcy ponad wszelką wątpliwość spowoduje nadmierne obciążenie nieruchomości służebnej, w tym m.in. doprowadzi do zwiększenia ryzyka wystąpienia wypadków komunikacyjnych a w konsekwencji doprowadzi naruszenia zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym, czego Sąd I instancji w ogóle nie wziął pod uwagę;

2. art. 217 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na oparciu się przez Sąd I instancji tylko na niektórych wnioskach dowodowych, pomijając tym samym zgłoszony przez powódkę dowód z dokumentu w postaci decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 14 lutego 2014 r. oznaczonej nr DAR-UA-VI.214.2014, przenoszącej na rzecz Central (...) sp. z o.o. w Ł. decyzję o warunkach zabudowy, wskazując, iż uczestniczka w obrębie sąsiedniej nieruchomości w stosunku do nieruchomości obciążonej położonej w Ł. przy ul. (...) planuje podjęcie prac polegających na budowie zespołu mieszkalno – handlowo – usługowego z uwagi na co uczestniczka nie godzi się na ustanowienie służebności zgodnie z żądaniem wniosku inicjującego niniejsze postępowanie, albowiem zdaniem skarżącej planowana inwestycja nie pozostanie bez wpływu na obciążoną nieruchomość, bowiem w połączeniu z działaniami wnioskodawców, doprowadzi do nadmiernej eksploatacji nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...), co zupełnie umknęło uwadze sądu I instancji, co w końcu doprowadzi do ograniczenia możliwości uczestniczki do korzystania z nieruchomości stanowiącej jej własność;

3. art. 217 §3 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie, a w konsekwencji tego pominięcie wniosku dowodowego, tj. dowodu z dokumentu w postaci decyzji Prezydenta Miasta Ł. przedstawionego przez uczestniczkę, pomimo tego, iż okoliczności zostały wyjaśnione w sposób niezgodny z twierdzeniami strony, która te dowody powołała;

4. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nie dopuszczenie dowodów z opinii biegłego sądowego z zakresu kartografii i geodezji na okoliczność możliwości ustanowienia żądanej służebności, do czego wymagane były wiadomości specjalne;

5. art. 233 w zw. z art. 328 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji tego przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego, co doprowadziło do niewłaściwej oceny, okoliczności, iż nieruchomości stanowiąca działkę gruntu 72/3, będąca własnością wnioskodawców ma ustanowione ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności P. oraz przejazdu poprzez służebności obciążające nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach (...), zapewniającą jej dostęp od strony ulicy (...), który zgodnie z ustaleniami Sądu jest w chwili obecnej przegrodzony dużymi betonowymi kwietnikami, co jednak nie oznacza, iż rzeczony przeszkody nie mogą zostać usunięte, celem umożliwienia korzystania z usankcjonowanej prawnie, istniejącej już drogi koniecznej, bowiem nie są to elementy trwale związane z gruntem, nie nadające się do usunięcia. Wobec tego z uwagi na istniejące opisane powyżej obciążenia, a także przy dołożeniu należytych starań przez wnioskodawców możliwe jest zapewnienie nieruchomości władnawcy dostępu do drogi publicznej zgodnie z treścią art. 145 § 1 k.c. poprzez ustanowione już na rzecz wnioskodawców służebności bez konieczności dodatkowego obciążenia nieruchomości skarżącej. Ponadto Sąd I instancji pominął również podniesione przez uczestniczkę okoliczności i dowody, w postaci decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 14 lutego 2015 r. w przedmiocie przeniesienia na Central (...) sp. z o.o. w Ł. decyzji o warunkach zabudowy, w postaci budowy zespołu mieszkaniowo – handlowo – usługowego w obrębie nieruchomości położonej przy ul. (...) wskazujących jakiego rodzaju inwestycje uczestniczka zamierza podjąć w obrębie nieruchomości sąsiedniej w stosunku do nieruchomości obciążonej do której dojazd również jest planowany przez działkę gruntu 72/11, a tym samym całkowite pominięcie okoliczności, iż ustanowienie drogi koniecznej na rzecz działki gruntu oznaczonej numerem 72/13 doprowadzi do zwiększenia ryzyka wystąpienia wypadków komunikacyjnych a tym samym doprowadzi do naruszenia zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym;

6. błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść orzeczenia, polegający na błędnym przyjęciu, iż ustanowienie drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę (...) nie spowoduje nadmiernego obciążenia nieruchomości obciążonej, podczas gdy wnioskodawcy w obrębie wskazanej nieruchomości planują budowę obiektu gastronomicznego z dojazdem przebiegającym przez działkę (...) co dodatkowo z uwag na usytuowanie przedmiotowego obiektu w samym centrum miasta, niewątpliwie znacznie zwiększy ruch w obrębie przedmiotowej nieruchomości, a w połączeniu dodatkowo z inwestycją planowaną przez uczestniczkę po pierwsze doprowadzi o naruszenia zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym, po drugie ograniczy prawo uczestniczki do korzystania z przedmiotu własności.

W konsekwencji skarżący wnosili o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także o zasądzeni solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki zwrotu kosztów postępowania, wraz z kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych za postępowanie zarówno przed Sądem I instancji jak i II instancji.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy, będą reprezentowanymi przez profesjonalnych pełnomocników, wnosili o oddalenie apelacji w całości, a także o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

Sąd II instancji z uwagi na oczywistą omyłkę pisarską w komparycji zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego postanowił z urzędu - na podstawie art. 350 § 1 k.p.c. - dokonać jej sprostowania w ten sposób, że w miejsce słowa (...) wpisać (...), o czym orzeczono, jak w punkcie 1 sentencji postanowienia.

Przystępując do oceny merytorycznej apelacji należy wskazać, że prawidłowe i znajdujące potwierdzenie w materiale dowodowym ustalenia Sądu I instancji Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne, odstępując od czynienia analogicznych wywodów.

Chybione są zarzuty podważające decyzję Sądu meriti o uwzględnieniu roszczenia wnioskodawców co do zasady. W toku postępowania zostało bowiem wykazane, iż nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...) oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...), obręb S – 7, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Ś. w Ł. XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), będąca własnością G. P. i R. K., nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Prawidłowo także Sąd Rejonowy zastosował przepisy prawa materialnego, dokonując właściwej ich interpretacji. W opisanej sytuacji poddany pod osąd wniosek dotyczy zapewnienia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości pozbawionej takiego dostępu i zmierza on do ustanowienia służebności drogi koniecznej, będącej ograniczonym prawem rzeczowym mającym charakter służebności gruntowej, którą ustanawia się na rzecz konkretnej nieruchomości władnącej, co wynika wprost z art. 145 §1 k.c. i art. 285 § 1 k.c.

Lektura materiału aktowego pozwoliła Sądowi II instancji w pierwszej kolejności stwierdzić, że w realiach niniejszej sprawie prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił kluczową dla całej sprawy kwestię, a mianowicie, że nieruchomości objęta wnioskiem nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, skoro wynika to zarówno z przeprowadzonego dowodu z oględzin nieruchomości, jak i z analizy złożonych do akt sprawy odpisów ksiąg wieczystych oraz aktów notarialnych. Zrzucany błąd w ustaleniach faktycznych w świetle zgromadzonych dowodów okazał się zatem chybiony. Z powyższych względów również wszystkie podniesione w apelacji zarzuty dotyczące nieprawidłowego zastosowania art. 145 k.c., w zakresie, w jakim Sąd Rejonowy przyjął na tej podstawie, że zgłoszone we wniosku roszczenie jest usprawiedliwione co do zasady z uwagi na brak odpowiedniego dostępu wymienionej tam nieruchomości do drogi publicznej, należy w konsekwencji uznać za chybione. Zdaniem Sądu odwoławczego trafnie bowiem Sąd Rejonowy skonstatował, że w sprawie wykazano, iż spełniona została podstawowa, konieczna przesłanka z art. 145 § 1 k.c. warunkująca uwzględnienie wniosku.

Z uwagi na podniesione w apelacji zarzuty należy w tym miejscu dodatkowo wskazać, że Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 listopada 1997r. II CKN 456/97 LEX nr 319579 objaśnił, że w świetle art. 145 § 2 k.c. istotne jest w jaki sposób dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej i z jakich przyczyn nieruchomości została go pozbawiona, jakie jest stanowisko większości właścicieli gruntów, przez które droga ma przebiegać, jakich czynności czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnącej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych. W zakresie interesu społeczno – gospodarczego Sąd Najwyższy wskazał, że „pojęcie interesu społeczno-gospodarczego, które wymienia §3 art. 145 k.c. nie zostało ustawowo zdefiniowane. Samo już określenie, iż chodzi o "interes społeczno-gospodarczy" wyznacza płaszczyznę jego oceny, przenosząc ją na grunt stosunków społecznych, w tym sąsiedzkich i rodzinnych i ekonomicznych czy gospodarczych uczestników postępowania. Dyrektywę uwzględnienia interesu społeczno-gospodarczego rozumieć należy w znaczeniu najogólniejszym, jako dążenie do tego, by ustalony szlak drożny odpowiadał potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma przebiegać” – tak postanowienie SN z 20 maja 1998r. I CKN 673/97 LEX nr 1225369.

Rozważając zarzuty zmierzające do przekonania Sądu II instancji, że w toku postępowania doszło do naruszeń art. 145 § 2 i 3 k.c. poprzez uznanie za usprawiedliwione co do zasady roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej z powodu niewłaściwego wyważenia interesów obu stron, zwłaszcza ze względu na pominięcie złożonej do akt sprawy decyzji z dnia 14 lutego 2014 r. o przeniesieniu praw z decyzji o warunkach zabudowy z dnia 17 marca 2011 r. na uczestnika postępowania oraz nie przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego z zakresu kartografii i geodezji, w

szczegółności w zakresie potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz możliwie najmniejszego obciążenia nieruchomości, przez którą droga ma prowadzić, co miałyby, zdaniem autora apelacji, swoją przyczynę także w w/w uchybieniach proceduralnych skutkujących dokonaniem niewłaściwych ustaleń faktycznych, na których oparł się Sąd meriti przy ocenie powyższych kwestii, to zdaniem Sądu odwoławczego, powołane okoliczności pozostają bez znaczenia na obecnym etapie sprawy. Należy jednak wskazać, że wbrew wywodom strony skarżącej trafnie Sąd Rejonowy skonstatował, że nie wydaje się by roszczenie było nadmiernym obciążeniem nieruchomości należącej do strony apelującej, zważywszy, że zarówno w przeszłości, jak i w chwili obecnej istniał tam i istnieje nadal pas drogowy, którym przejeżdża się na działkę (...) wnioskodawców oraz szereg innych nieruchomości (minimum 75 nieruchomości uprawnionych służebnie). De facto zatem wnioskodawcy chcą jedynie usankcjonować prawnie istniejący stan faktyczny, co trafnie podkreślił Sąd Rejonowy, zauważając, że drogowe obciążenie nieruchomości skarżących nie budzi wątpliwości, ani też to, że oględziny wykazały, że stanowi ona już urządzoną drogę, wyznaczoną krawężnikami, z zamontowanymi spowalniaczami ruchu i oznaczeniami drogowymi. To zaś, czy uczestnik postępowania może swoją nieruchomość zbudować zgodnie z decyzją z 17 marca 2011 r. z uwagi na decyzję z dnia 14 lutego 2014 r., a także czy wnioskodawcy zamierzają na własnej nieruchomości prowadzić lokal gastronomiczny, bynajmniej oczywiste nie jest, zważywszy, że możliwość ustalenia okoliczności czy faktycznie do tego dojdzie zależy będzie w dużej mierze od przepisów powszechnie obowiązujących, aktów prawa miejscowego i decyzji wydanych w trybie administracyjnym, zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę i to, że decyzja z 17.03.2011 r. została wydana w innym stanie prawnym nieruchomości należącej do strony skarżącej. Sąd II instancji zauważył też, że rozstrzygając o tym w jaki konkretnie sposób będzie przebiegać służebność drogi koniecznej Sąd pierwszej instancji dopiero orzeknie i w tym celu weźmie pod uwagę stan faktyczny i prawny istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, natomiast na obecnym etapie tenże Sąd przesądził jedynie kwestię, czy co do zasady roszczenie jest usprawiedliwione, wobec czego także podnoszony przez stronę apelującą zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. dotyczący nie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu kartografii i geodezji nie mógł odnieść zamierzonego skutku. Sąd Rejonowy właściwie ocenił co do zasady samo żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej do działki Nr (...) przez działkę Nr (...), skoro z prawidłowych ustaleń tego Sądu wynika, że nieruchomość, o której mowa we wniosku, nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Na zakończenie należy wskazać, że całkowicie bezzasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 328 k.p.c., albowiem uzasadnienie pierwszoinstancyjne tak pod względem konstrukcyjnym, jak i pod względem merytorycznym nie tylko, że poddaje się kontroli instancyjnej, ale zostało sporządzone przez Sąd Rejonowy bardzo starannie, z zachowaniem wszystkich stawianych przepisami prawa wymogów, rzetelnie przedstawiając ustalone okoliczności faktyczne sprawy, z jednoczesnym przywołaniem ich podstawy dowodowej, jak i przeprowadzoną analizę prawną Sądu, która poprzedziła wydanie skarżonego rozstrzygnięcia.

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