

Sygn. akt II Ca 437/14

POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie:	SSO Stanisław Łęgosz SSO Dariusz Mizera (spr.)
Protokolant:	stażysta Agnieszka Misterkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 września 2014 roku

sprawy z wniosku K. K.

z udziałem A. M.

o ustanowienie drogi koniecznej i służebności gruntowej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 30 grudnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 150/13

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie w całości i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Radomsku pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt II Ca 437/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Radomsku oddalił wniosek K. K. o ustanowienie drogi koniecznej i służebności gruntowej oraz orzekł o kosztach obciążając nimi wnioskodawcę .

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

Strony postępowania są właścicielami graniczących z sobą nieruchomości w miejscowości B.. Prawomocnym postanowieniem z dnia 30 maja 2012 roku wydanym w sprawie I Ns 437/08 Sąd Rejonowy w Radomsku I Wydział Cywilny dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonej w B. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) stanowiącej własność A. M. z nieruchomością położoną w B. oznaczoną w ewidencji gruntów numerami działek: 30,

33, 35/1 stanowiącą własność K. K.. W wyniku tego rozgraniczenia granica między tymi nieruchomości przebiega wzdłuż płotu i ściany budynku gospodarczego.

Ostatnim budynkiem w siedlisku wnioskodawcy K. K. jest stodoła usytuowana w odległości 5 metrów od granicy z nieruchomością A. M. oraz 8 metrów od drugiej granicy.

Sąd Rejonowy przy takich ustaleniach zważył, iż wniosek jest nieuzasadniony i podlega oddaleniu.

Roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej powstaje wówczas, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Oznacza to, że w rachubę wchodzić mogą dwie sytuacje: nieruchomość nie ma w ogóle połączenia z drogą publiczną oraz dostęp do drogi publicznej wprawdzie istnieje, ale nie jest "odpowiedni". Ocena, czy spełniona została przesłanka określona w art. 145 § 1, musi być dokonana z uwzględnieniem okoliczności konkretnego wypadku. Należy także mieć na uwadze, że ustanowienie drogi koniecznej prowadzi do ograniczenia prawa własności właściciela nieruchomości obciążonej. Oznacza to, że - jak trafnie wskazał SN w post. z 10.5.1977 r. (III CRN 90/77, Legalis) - osoba ubiegająca się o ustanowienie drogi koniecznej powinna przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi publicznej przez własne grunty. W wypadku gdy taka możliwość istnieje, żądanie obciążenia gruntów sąsiada powinno ograniczyć się do rozmiarów niezbędnych dla uzyskania połączenia swojej działki nie mającej dostępu do drogi publicznej z inną własną działką mającą taki dostęp.

W niniejszej sprawie po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości stron Sąd doszedł do przekonania, iż żądanie ustanowienia drogi koniecznej jest pozbawione podstaw prawnych jak i faktycznych. Oględziny wykazały bowiem bez żadnych wątpliwości, że zarówno nieruchomość wnioskodawcy jak też wszystkie budynki gospodarskie znajdujące się na tej nieruchomości mają odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Zupełnie nieuzasadnione jest roszczenie wnioskodawcy aby ustanowić drogę konieczną o szerokości 3 metrów i długości 700 metrów w sytuacji gdy na tym odcinku wnioskodawca posiada szeroką działkę, po której może przejeżdżać wszystkimi maszynami rolniczymi.

Brak jest także podstaw do uwzględnienia wniosku o ustanowienie służebności gruntowej, która miałaby polegać na dostępie do płotu i budynku gospodarczego. Ustanowienie takiej służebności w istocie byłoby zmianą granicy między nieruchomościami stron ustaloną prawomocnym orzeczeniem Sądu. Ponadto w ocenie Sądu brak jest podstaw do takiego obciążenia nieruchomości uczestniczki A. M. dla potrzeb doraźnych konserwacji i naprawienia ogrodzenia czy też konserwacji ściany budynku gospodarczego. Wszystkie te czynności wnioskodawca może wykonać za każdorazową zgodą właściciela sąsiedniej nieruchomości.

Mając powyższe na względzie Sąd oddalił wniosek i orzekł jak w sentencji postanowienia.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 30 grudnia 2013 roku wywiódł wnioskodawca zaskarżając orzeczenie w całości i wniósł o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej i służebności gruntowej ewentualnie przekazanie sprawy ponownie do rozpoznania przez Sąd I Instancji.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił :

1. obrazę prawa materialnego poprzez niezastosowanie przez Sąd artykułu 145 k.c. i przez to nie przychylenie się do wniosku;
2. błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez uznanie, że wnioskodawca ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej z wszystkich swoich działek oraz, że nie ma żadnych problemów z przemieszczaniem się między działkami wnioskodawcy
3. nieprawidłowe przeprowadzenie oględzin terenu, nieobejmujące całego terenu objętego wnioskiem, które to miało wpływ na wynik sprawy w ten sposób, że doprowadziło do błędnego ustalenia, iż przejazd po całej głębokości działki jest identyczny i jest odpowiedni na całej długości i ma takie same gabaryty, w konsekwencji uznanie, iż droga jest prawidłowo zaopatrzona komunikacyjnie.

Reasumując wnioskodawca zarzucił w apelacji nierozpoznanie istoty sprawy.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka wniosła o jej oddalenie wskazując, iż wnioskodawca ma dostęp do swoich działek z drogi publicznej. Odnosząc się do służebności dostępu do budynku i płotu uczestniczka wskazała na toczące się postępowanie przed Inspektorem Nadzoru Budowlanego w związku z nieprawidłowościami w posadowieniu budynku na działce nr (...).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna i skutkuje uchyleniem zaskarżonego orzeczenia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania albowiem Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Wnioskodawca we wniosku domagał się ustanowienia dwojakiego rodzaju służebności, a mianowicie służebności gruntowej oraz służebności drogi koniecznej do wskazanych we wniosku nieruchomości. Sąd Rejonowy jednakże potraktował sprawę bardzo powierzchownie, gdyż przeprowadził oględziny jednej z działek i oddalił cały wniosek.

Takie stanowisko Sądu nie może zyskać aprobaty instancji odwoławczej.

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

Rzecz Sądu było zatem zbadanie przede wszystkim gdzie są położone działki o nr (...) do których droga konieczna ma być ustanowiona. Sąd natomiast mało tego, że nie przeprowadził oględzin wszystkich nieruchomości do których miała być doprowadzona droga konieczna to nie zbadał nawet gdzie te nieruchomości są położone i czy istotnie posiadają czy też nie odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Nie zbadał nawet czy wnioskodawca jest ich właścicielem. Sąd co prawda wskazywał, iż wnioskodawca na swoją działkę nr (...) ma odpowiedni przejazd przez działkę nr (...) i połączenie z drogą publiczną. Jednakże nie ustosunkował się do twierdzeń wnioskodawcy który zeznawał o konieczności przejazdu kombajnem oraz który w apelacji dodatkowo wskazywał, iż przejazd uniemożliwia mu gnojownik który nie może być nigdzie indziej przeniesiony.

Reasumując istota sprawy nie została rozpoznana co powoduje uchylenie zaskarżonego postanowienia w tym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Wnioskodawca w toku procesu podtrzymywał także swoje żądanie ustanowienia służebności gruntowej dostępu do budynku i płotu posadowionych na nieruchomości nr 35/1 a mianowicie jeśli chodzi o płot to od drogi do rogu budynku gospodarczego na długości około 60 m pas szerokości ok. 50 cm następnie wzdłuż budynku na długości 15 m pas szerokości 2 m, oraz od rogu budynku gospodarczego na długości 15 m pas szerokości 50 cm.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wnioskodawca określił, iż ustanowienie służebności gruntowej umożliwi mu racjonalne korzystanie z budynków i płotu w celu m.in. konserwacji, sprzątnięcia odpadów stałych z dachu i konserwacji ścian budynku.

Zgodnie z art. 285§ 1 k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władającej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

Przy czym w myśl § 2 w/w przepisu służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej lub jej oznaczonej części.

Sąd Rejonowy na uzasadnienie swojego stanowiska w przedmiocie oddalenia wniosku o ustanowienie służebności gruntowej wskazał, iż ustanowienie takiej służebności w istocie doprowadziłoby do zmiany granic. Brak jakichkolwiek podstaw do takich twierdzeń.

Przede wszystkim wnioskodawca tak naprawdę nie oznaczył precyzyjnie czy chodzi mu o służebność bierną czy czynną oraz w jaki sposób ma być ograniczone prawo własności uczestniczki, zwłaszcza nie wskazał sposobu konserwacji w szczególności faktu czy konserwacja np. budynku może prowadzić do trwałego zajęcia nieruchomości sąsiedniej jeśli tak to w jakim zakresie i w związku z jakim działaniem.

Braki w tym zakresie sprawiają, że sąd odwoławczy nie może zająć jednoznacznego stanowiska co do tego wniosku albowiem doszło do nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd Rejonowy.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 386§ 4 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c. należało uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy ustali położenie wszystkich nieruchomości które objął swoim wnioskiem o ustanowienie drogi koniecznej wnioskodawca. Zbada czy istotnie nie mają one odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Jeśli potwierdzi się ten fakt posiłkując się opinią geodety ustali ewentualne warianty przebiegu drogi koniecznej do poszczególnych działek. Wezwie do udziału w sprawie ewentualnych zainteresowanych. Niezbędne wydaje się także załączenie tytułu własności na nieruchomości do których ustanowienia drogi koniecznej żąda wnioskodawca. W aktach sprawy o rozgraniczenie znajduje się odpis z księgi wieczystej lecz nie obejmuje on wszystkich działek do których ustanowienia drogi koniecznej żąda wnioskodawca. Następnie sąd rozważy czy działka wnioskodawcy nr (...) ma dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr (...) w szczególności czy dostęp ten jest odpowiedni w rozumieniu art. 145 k.c. Sąd będzie miał przy tym na uwadze, iż właściciel nieruchomości musi przede wszystkim starać się zapewniać dostęp do innych swoich działek przez swoją nieruchomość, a dopiero gdyby było to niemożliwe może wnosić o obciążenie nieruchomości sąsiedniej. Przy czym roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej jeżeli trudności z dojazdem na część nieruchomości wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości na rzecz której służebność miałaby być ustanowiona jest dopuszczalne wyjątkowo gdy właściciel wykaże, że trudności te nie wynikają z jego własnych decyzji i że nie jest w stanie usunąć ich we własnym zakresie (por. postanowienie SN z 20 września 2012r. IV CSK 34/12).

W części dotyczącej wniosku o ustanowienie służebności gruntowej Sąd zobowiąże wnioskodawcę do szczegółowego określenia jakiego charakteru służebności żąda wnioskodawca czy ma to być służebność czynna czy też bierna oraz do precyzyjnego wskazania treści służebności. Analizując te kwestie Sąd będzie miał także na względzie – co uszło Sądowi Rejonowemu – treść art. 47 ustawy z 7 lipca 1994r. prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2013r. poz. 1409 ze zm.) który daje możliwość w przypadku braku zgody właściciela wejścia na działkę sąsiednią na podstawie decyzji administracyjnej. Na ogół tego rodzaju wejście w teren sąsiedniej nieruchomości nie prowadzi do trwałej ingerencji i ma charakter jednorazowy. W takim zakresie wydaje się, że interesy właściciela są zabezpieczone w postępowaniu administracyjnym i nie ma potrzeby ustanowienia szczególnej służebności.

Jednakże na chwilę obecną wysnuwanie takich wniosków jest przedwczesne bowiem to wnioskodawca musi precyzyjnie określić w jaki sposób pragnie wykonywać służebność której ustanowienia się domaga w szczególności czy niezbędne jest w tym celu trwałe zajęcie nieruchomości sąsiedniej.