

Sygn. akt IX Ca 1199/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Skiepmo (spr.)
Sędziowie:	SO Bożena Charukiewicz SO Dorota Ciejek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Marta Borowska

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku D. W.

z udziałem L. N.

o ustanowienie służebności

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 15 listopada 2016 r., sygn. akt X Ns 485/16,

p o s t a n a w i a:

I. oddalić apelację,

II. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo Dorota Ciejek

Sygn. akt IX Ca 1199/17

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca D. W. wniósł o ustanowienie na rzecz pozwanej L. N. służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez stanowiącą jego własność działkę nr (...), do działki pozwanej o nr (...) obie działki położone w W. (...) nadto o ustanowienie na rzecz pozwanej służebności gruntowej obejmującej przyłącza energetyczne, gazowe i kanalizacyjne, znajdujące się na jego działce nr (...). Domagał się również zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, że jest współwłaścicielem działki nr (...) położonej w W. (...) Zezwolił pozwanej na przejazd i przechód przez jego nieruchomość do działki nr (...), na której znajduje się dom pozwanej. Zezwolił także na przeprowadzenie przez swoją nieruchomość przyłączy mediów niezbędnych dla pozwanej przy korzystaniu z domu.

Wyrażona zgoda została jednak cofnięta, a wobec braku woli ugodowego korzystania z działki, zachodziła konieczność złożenia wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej i służebności gruntowych.

Uczestniczka L. N. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podała, że kupiła własną nieruchomość od wnioskodawcy w dniu 22 czerwca 2001r. i w chwili sprzedaży nabyta działka nie miała bezpośredniego dostępu do drogi koniecznej. Grunt przed budową domu wymagał także uzbrojenia w media, dlatego wnioskodawca wyraził zgodę na wykorzystanie jego działki nr (...) do wybudowania przyłączy i do zapewnienia dostępu do drogi koniecznej. Był to warunek sprzedaży nieruchomości uczestniczce. Obecnie powstał pomiędzy stronami spór na tle korzystania z działki (...) powodujący, że uczestniczka nabyła sąsiednią działkę celem ustanowienia dla siebie dostępu do drogi koniecznej, jak również nie korzysta z przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego posadowionego na działce wnioskodawcy. Co do przyłącza energetycznego, uczestniczka wskazała, że nie jest jego właścicielem, zatem nie wobec niej powinno być zgłoszone żądanie.

Postanowieniem z dnia 15 listopada 2016r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, w sprawie X Ns 485/16 w pkt I oddalił wniosek, w pkt II postanowił, że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie we własnym zakresie.

Sąd ten ustalił, że wnioskodawca D. W. jest właścicielem działki nr (...), położonej w W. (...) pełniącą funkcję drogi wewnętrznej. Uczestniczka L. N. jest właścicielką sąsiedniej działki nr (...), zabudowanej domem mieszkalnym. Kupiła własną nieruchomość od wnioskodawcy w dniu 22 czerwca 2001r. i w chwili sprzedaży nabyta działka nie miała bezpośredniego dostępu do drogi koniecznej. Grunt przed budową domu wymagał także uzbrojenia w media, dlatego wnioskodawca wyraził zgodę na wykorzystanie jego działki nr (...) do wybudowania przyłączy wodociągowego, gazowego i energetycznego, do zapewnienia dostępu do drogi koniecznej. Po latach zgodnego korzystania z działki nr (...), powstał pomiędzy stronami spór co do korzystania z tej działki.

Sąd I instancji stwierdził, że wniosek podlegał oddaleniu z uwagi na brak legitymacji czynnej wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy wskazał, iż 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).

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, iż brzmienie powołanego przepisu wyraźnie stanowi, że z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej może wystąpić właściciel tej nieruchomości, która potrzebuje dostępu do drogi koniecznej, a więc służebności władnącej, a nie może właściciel tej nieruchomości, która ma być obciążona służebnością, a więc nieruchomości obciążonej. Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości mającej być obciążonej służebnością, a więc nie przysługiwała mu legitymacja czynna.

Odnosnie natomiast do wniosku o ustanowienie służebności obejmującej prawo do posadowienia w gruncie wnioskodawcy przyłączy energetycznego, gazowego i kanalizacyjnego, Sąd Rejonowy wskazał, iż jak przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, kodeks cywilny nie przewiduje ani w art. 245 k.c. ani w żadnym innym przepisie ustanowienia służebności gruntowej polegającej na obciążeniu nieruchomości sąsiedniej prawem przeprowadzenia sieci i przewodów elektrycznych, energetycznych, paliwowych, telekomunikacyjnych, wodociągowych, kanalizacyjnych i innych podobnych urządzeń przesyłowych. Jednakże społeczne i gospodarcze względy, stanowiące ratio legis tego przepisu oraz uzasadniające powszechną potrzebę przesyłu z różnych rodzajów energii, wodociągów i kanalizacji, zostały uznane przez judykaturę i doktrynę za okoliczności usprawiedliwiające wniosek, że w drodze analogii do art. 145 k.c. dopuszczalne jest ustanowienie przez sąd, na podstawie stosowanego odpowiednio art. 145 k.c., służebności gruntowej umożliwiającej przyłączenie do sieci elektrycznej i innych urządzeń przesyłowych nieruchomości zabudowanej lub niezabudowanej, pozbawionej połączenia z siecią i obciążenie tą służebnością nieruchomości mającej bezpośrednią łączność z tą siecią (uchwały SN: z dnia 3 czerwca 1965 r., III CO34/65, OSNCP 1966, nr 7-8, poz. 109; z 30 sierpnia 1991r., III CZP 73/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 53).

Odpowiednie stosowanie art. 145 k.c. do żądania ustanowienia służebności gruntowej obejmującej prawo do posadowienia na gruncie wnioskodawcy przyłączy energetycznego, gazowego i kanalizacyjnego powoduje, że również w tym zakresie legitymację czynną ma wyłącznie właściciel tej nieruchomości, która ma skorzystać na fakcie ustanowienia takiej służebności, a nie właściciel nieruchomości obciążonej. Wyjątek stanowi żądanie ustanowienia służebności przesyłu, gdzie wyraźnie legitymacja przyznana jest obu stronom, jednak uczestniczka jest osobą fizyczną, a nie przedsiębiorcą, na rzecz którego służebność przesyłu miałaby być ustanowiona. Nie można było więc stosować w przedmiotowej sprawie przepisów dotyczących służebności przesyłu.

Mając powyższe na uwadze, wobec braku legitymacji czynnej po stronie wnioskodawcy, wniosek został oddalony.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520§1 k.p.c.

Wnioskodawca wniósł apelację od powyższego orzeczenia zarzucając mu naruszenie art. 145 k.c. Domagał się uchylenia postanowienia oraz uwzględnienia wniosku oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 4.800 za obydwie instancje.

Uczestniczka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji. Sąd Okręgowy w pełni podziela również zważania prawne Sądu Rejonowego, które doprowadziły do oddalenia wniosku z uwagi na bark legitymacji czynnej wnioskodawcy.

Słusznie Sąd I instancji uznał, iż D. W. nie przysługuje legitymacja czynna do skutecznego dochodzenia roszczenia objętego żądaniem wniosku. Krąg osób uprawnionych do inicjowania postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej został określony precyzyjnie przepisami prawa materialnego i procesowego.

Legitymacja czynna w postępowaniu o ustanowienie służebności drogi koniecznej wynika przede wszystkim z przepisów kodeksu cywilnego. Zgodnie z treścią przepisów art. 145 i 146 k.c. legitymacja czynna w sprawach o ustanowienie służebności drogi koniecznej przysługuje właścicielowi i posiadaczowi samoistnemu (w jego przypadku będzie to służebność osobista) nieruchomości, nieposiadającej dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich. Kierując się treścią art. 286 k.c., należy uznać również, że służebność drogi koniecznej może zostać ustanowiona na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej, chociażby nie była ona właścicielem gruntu. Pomimo tego służebność w tym trybie ustanowiona będzie służebnością gruntową. Zgodnie z art. 201 k.c. legitymacja ta występuje także w ramach instytucji zwykłego zarządu w przypadku współwłasności. Orzecznictwo Sądu Najwyższego i doktryna wypowiadają się również za dopuszczalnością złożenia wniosku przez użytkownika wieczystego nieruchomości.

Z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej, oprócz wyżej wskazanych podmiotów, wystąpić może również prokurator (art. 7 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) i Rzecznik Praw Obywatelskich (art. 14 pkt 4 ustawy o RPO).

Należy również wspomnieć o przypadku, kiedy to sąd z urzędu dokonuje ustanowienia służebności drogi koniecznej - ma to miejsce wtedy, gdy sąd w postępowaniu działowym w rezultacie tworzenia nowych gruntów zastanie sytuację, kiedy nowo tworzone działki zostaną pozbawione odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (art. 212 § 1 k.c.).

Wnioskodawca nie zalicza się do kręgu ww podmiotów. Stąd też Sąd Okręgowy za trafne uznał stanowisko Sądu Rejonowego, że wnioskodawcy, jako właścicielowi nieruchomości mającej stać się nieruchomością obciążoną, nie przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Odnośnie pozostałego żądania wskazać należy, iż utrwalone orzecznictwo sądowe przesądziło o możliwości stosowania art. 145 k.c., w drodze analogii, dla ustanawiania odpowiednich służebności mających zapewnić dostęp do sieci elektrycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej (powołując się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 września 2003 r. V CK 201/02, LEX nr 175957). Stąd też trafnie Sąd Rejonowy przyjął, że i w przypadku tych roszczeń wnioskodawcy nie przysługuje legitymacja czynna.

Wobec powyższego uznać należało, że zaskarżone postanowienie odpowiada prawu, zaś apelacja nie zawiera żadnych zarzutów czy twierdzeń, które mogłyby skutkować jego zmianą.

Mając powyższe na uwadze apelację jako bezzasadną należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

Dorota Ciejek Krystyna Skiepmo Bożena Charukiewicz