

## POSTANOWIENIE

**Dnia 17 października 2018 roku**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Cezary Olszewski (spr.)</b>
<b>Sędziowie</b>	SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska SSO Aneta Ineza Sztukowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku **W. K. (1)**

z udziałem W. L. , K. L. , Skarbu Państwa - W. P., (...) Gospodarski Wodnej w B.

### **o ustanowienie drogi koniecznej**

na skutek apelacji uczestników postępowania W. L. i K. L.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 13 czerwca 2018r. , sygn. akt I Ns 170/17

po s t a n a w i a:

- 1) zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić pkt. 2, zaś odpowiednio punktom 3,4,5 nadać numerację 2,3,4;
- 2) zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestników postępowania W. L. i K. L. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

SSO Cezary Olszewski SSO Małgorzata Szostak – Szydłowska SSO Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt I. Ca. 343/18

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni W. K. (2) jako właścicielka nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie F., miejscowości Z., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach, z powodu braku dostępu do drogi publicznej, wystąpiła o ustanowienie na rzecz tejże nieruchomości służebności drogi koniecznej na nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie F., miejscowości Z., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), przysługującej aktualnie W. i K. małżonkom L., dla której to nieruchomości urządzona jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach i na nieruchomości położonej tamże, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa

– Wód Polskich, która to nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach. Uczestnicy postępowania: W. L., K. L., Skarb Państwa – W. P. nie oponowali wnioskowi. Uczestnik postępowania Skarb Państwa – W. P. nie domagał się przy tym zasądzenia od wnioskodawczyni wynagrodzenia za ustanowienie służebności, zaś W. i K. małż. L. domagali się przyznania wynagrodzenia.

Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I. Ns. 170/17 Sąd Rejonowy w Suwałkach: ustanowił na nieruchomości położonej w miejscowości Z., gmina F., składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest KW o nr (...) stanowiącej własność uczestników postępowania W. L. i K. L. oraz na nieruchomości oznaczonej nr geod (...), dla której prowadzona jest KW o Nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa – W. P. służebność gruntową drogi koniecznej o przebiegu wskazanym na mapie znajdującej się na k. 107 akt sprawy sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji J. K. i stanowiącej integralną część postanowienia, o powierzchni 0,1346 ha, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w miejscowości Z. gmina F. oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Suwałkach urządzona jest księga wieczysta nr (...) (pkt 1); nałożył na uczestników postępowania W. L. i K. L. obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej szczegółowo opisanej w pkt 1 postanowienia (pkt 2); tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności szczegółowo określonej w pkt 1 postanowienia, zasądził od wnioskodawczyni W. K. (1) na rzecz uczestników postępowania: W. L. i K. L. solidarnie kwotę w wysokości 1.671,00 zł płatną w terminie do 31 grudnia 2018 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wypadku uchybienia powyższemu terminowi płatności (pkt 3); odstąpił od obciążania zainteresowanych brakującymi kosztami sądowymi w zakresie wydatków; (pkt 4); orzekł, że pozostałym zakresie zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt 5).

***Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:***

W. K. (2) jest właścicielką nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie F., miejscowości Z., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach.

W. L. i K. L. są właścicielami nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie F., miejscowości Z., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) objętej księgą wieczystą. Skarb Państwa – W. P. to z kolei właściciel nieruchomości tamże położonej, oznaczonej nr geod (...).

Nieruchomość oznaczona nr geod (...) stanowiąca własność W. K. (1) nie ma dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym zamieszkuje wnioskodawczyni. Nieruchomość stanowiąca własność małżonków L. sąsiaduje z nieruchomością wnioskodawczyni i posiada dostęp do drogi publicznej.

W tak ustalonym stanie faktycznym na podstawie art. 145 § 1 k.c. Sąd Rejonowy zważył, że nieruchomość stanowiąca własność W. K. (1) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a więc nie może ona w sposób swobodny i nieskrępowany z niej korzystać, bowiem istniejący obecnie przejazd położony jest na nieruchomościach uczestników postępowania, którzy wprawdzie nie zabraniali wnioskodawczyni poruszać się po nim, jednakże stan tego przejazdu jest na tyle utrudniony, że stanowi olbrzymie ryzyko dla przejeżdżających pojazdów, grożąc ich uszkodzeniem. W związku z tym żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej jest w pełni uzasadnione.

Przebieg tejże drogi wytyczył w opinii biegły sądowy z zakresu geodezji J. K., co do której nikt z zainteresowanych nie zgłaszał zastrzeżeń. Uwzględni on potrzeby nieruchomości wnioskodawczyni, a jednocześnie jest istniejącym traktem najmniej obciążającym dla nieruchomości sąsiadujących.

Również na kanwie art. 145 k.c. Sąd Rejonowy zważył, że ustanowienie drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem. Wynagrodzenie takie Sąd zobligowany jest przyznać każdemu właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości obciążonej, chyba że właściciel taki (użytkownik wieczysty) wyraźnie wynagrodzenia tego się zrzeknie.

W przedmiotowej sprawie uczestnik postępowania Skarb Państwa – W. P. zrzekł się wynagrodzenia za ustanowienie służebności, zaś uczestnicy postępowania – małżonkowie L. jasno domagali się jego zasądzenia. Określając wysokość tego wynagrodzenia Sąd Rejonowy miał na względzie opinię biegłego.

Jako że wnioskodawczyni W. K. (2) w piśmie procesowym wskazała, iż uiszczyć ww. wynagrodzenie do dnia 31 grudnia 2018 roku, a uczestnicy postępowania nie sprzeciwili się powyższemu – Sąd Rejonowy ustalił zarówno wysokość, jak i termin wynagrodzenia jednorazowego zgodnie z ich stanowiskiem.

Sąd Rejonowy zwrócił także uwagę, że w braku odmiennych postanowień, obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności drogi koniecznej (art. 289 § 1 w zw. z art. 145 § 1 k.c.) obejmuje, stosownie do okoliczności, zarówno wybudowanie odpowiednich urządzeń, np. drogi, jak i późniejsze utrzymywanie ich w należyтым stanie (dokonywanie remontów, naprawę nawierzchni, utrzymywanie czystości). O obowiązku utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności rozstrzyga przede wszystkim umowa stron, a dopiero w braku postanowień umowy ma zastosowanie reguła zawarta w art. 289 k.c., według której obowiązek ten spoczywa na tym, czyja nieruchomości odnosi z ustanowienia służebności korzyść, czyli właściciel nieruchomości władnącej. Obowiązek ten spoczywa na właścicielu nieruchomości służebnej tylko wtedy, gdy został włożony na niego, czy to w umowie, czy w orzeczeniu sądowym lub decyzji administracyjnej ustanawiających służebność.

W kontekście tych rozważań Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawczyni W. K. (2) jest osobą w podeszłym wieku (83 lata), samotną i utrzymującą się ze stosunkowo niskiej emerytury. W konsekwencji nie można od niej wymagać, aby ponosiła i dbała o właściwe utrzymanie drogi. W ocenie Sądu Rejonowego, jest to niewykonalne, a odmiennie uregulowanie miałyby charakter pozorny. Ponadto obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej dotyczy tylko tych urządzeń, które istniały już w czasie ustanowienia służebności. Obowiązek ten zatem nie obejmuje kosztów ich wykonania – takowe zresztą wykonała wnioskodawczyni wraz z mężem, w czasie, gdy byli właścicielami nieruchomości, której właścicielem są obecnie W. i K. małż L..

Apelację od powyższego postanowienia w zakresie pkt 2 i 3 wnieśli uczestnicy postępowania W. L. i K. L. zarzucając Sądowi I instancji:

- 1) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 321 k.p.c. w zw. z art. 289 § 1 k.c. poprzez nałożenie wyłącznie na uczestników postępowania W. L. i K. L. obowiązku utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej, podczas gdy wnioskodawczyni wносиła w piśmie z 27 października 2017 r. oraz dnia 18 stycznia 2018 r. rozłożenie kosztów naprawy nawierzchni drogi na wszystkie strony, w konsekwencji powyższego Sąd I instancji orzekł ponad żądanie,
- 2) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnej oceny zebranych w toku sprawy dowodów, a polegający na nałożeniu na uczestników postępowania W. L. i K. L. obowiązku utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej, podczas gdy z drogi tej korzysta wyłącznie wnioskodawczyni,
- 3) naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zebranych w toku sprawy dowodów, a polegający na ustaleniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności bez uwzględnienia nałożonego na uczestników postępowania obowiązku utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności,
- 4) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez zastosowanie art. 289 § 2 k.c. polegającego na nałożeniu na uczestników postępowania W. L. i K. L., którzy pozostają w konflikcie z wnioskodawczynią obowiązku utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej, podczas gdy z drogi tej korzysta wyłącznie wnioskodawczyni, co należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Mając na względzie powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie pkt 2 postanowienia, a w przypadku utrzymania w mocy pkt 2 postanowienia Sądu, wnieśli o zmianę pkt 3 postanowienia

w zakresie ustalonego wynagrodzenia, a w konsekwencji dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej z uwzględnieniem kosztów związanych z nałożonym obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej, ewentualnie, uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację, wnioskodawczyni W. K. (2) wniosła o jej oddalenie i przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelację uznać należało za uzasadnioną.

Co do zasady Sąd Rejonowy właściwie rozważył zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i poczynił prawidłowe, niesprzeczne z tym materiałem ustalenia faktyczne, polegające na przyjęciu, że nieruchomość stanowiąca własność wnioskodawczyni W. K. (1) nie ma dostępu do drogi publicznej. Również przebieg służebności drogi koniecznej nie budził żadnych zastrzeżeń. Zgodzić się jednak należy z wywodem skarżących w zakresie uchybienia dotyczącego obciążenia ich jako właścicieli nieruchomości obciążonej obowiązkiem utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej na rzecz nieruchomości władnącej (stanowiącej własność W. K. (1)).

Nie budzi wątpliwości, że obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej spoczywa, w braku odmiennego postanowienia umownego, z mocy art. 289 k.c. na właścicielu nieruchomości władnącej. Jedynie w drodze umowy obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej może zostać nałożony wyłącznie na właściciela nieruchomości obciążonej lub może zostać nałożony zarówno na właściciela nieruchomości obciążonej, jak i na właściciela nieruchomości władnącej w zakresie ustalonym w treści umowy (por. R. Czarnecki, w: Resich, Komentarz, 1972, t. I, s. 732; K. Zaradkiewicz, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. I, art. 289, Nb 3).

Nałożenie na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązku utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowych jest więc wyjątkiem od zasady wynikającej z art. 285 § 1 k.c. i służebność nie może być źródłem obowiązku działania dla właściciela nieruchomości obciążonej. Wyłącznie umowa zawarta między właścicielami nieruchomości władnącej i obciążonej może nakładać na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciążającej jego nieruchomość. Umowa w swej treści powinna przy tym precyzyjnie określać zakres obowiązków nałożonych na właściciela nieruchomości obciążonej i nie powinna podlegać wykładni prowadzącej do rozszerzania obowiązków właściciela nieruchomości obciążonej.

Z powyższego wynika, że to właściciel nieruchomości władnącej powinien ponosić obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności drogi koniecznej, albowiem to on uzyskuje korzyści (art. 289 § 1 k.c. w zw. z art. 145 § 1 k.c.) Znajduje to uzasadnienie także z powodu zaliczania służebności gruntowej do części składowych nieruchomości (art. 50 k.c.). Obowiązek ten obejmuje zatem zarówno obowiązek wybudowania odpowiednich urządzeń, jeśli są potrzebne (droga), jak i ich późniejsze utrzymywanie w należyтым stanie (remonty, wymiana nawierzchni, zachowanie w czystości, zapewnienie odpływu wody itp.), stosownie do sposobu korzystania z drogi i przeznaczenia nieruchomości władnącej oraz obciążonej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2010 r., II CSK 30/10, Legalis nr 255244).

Nie budzi wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie wnioskodawczyni W. K. (2) posiada status właściciela nieruchomości władnącej, zaś uczestnicy postępowania W. L. i K. L. są właścicielami nieruchomości obciążonej. Zainteresowani dotychczas nie zawierali ze sobą żadnej umowy, na podstawie której precyzowaliby podmiot odpowiedzialny za utrzymanie urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności drogi koniecznej ani też nie określali sposobu wykonania tego obowiązku i rozliczeń za poczynienie nakładów w tym zakresie. Z powyższego wynika, że obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności drogi koniecznej znajdującej

się na nieruchomości obciążonej spoczywa na właścicielu nieruchomości władnącej, a nie właścicielu nieruchomości obciążonej, jak uczynił to Sąd Rejonowy, naruszając przy tym przepis prawa materialnego, tj. art. 289 § 1 k.c.

Warto jest przy tym podzielić zastrzeżenia skarżących, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej określone na kwotę 1.671 zł przez biegłego sądowego A. T. nie uwzględnia kosztów związanych z utrzymaniem urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności. Nie można zatem wykluczyć – przy obciążeniu uczestników postępowania kosztami utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności drogi koniecznej – że skarżący mogliby być obciążeni wydatkami wielokrotnie przekraczającymi wysokość zasądzonego wynagrodzenia, w sytuacji gdy w ogóle nie w ich interesie jest ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Podkreślić przy tym należy, że wnioskodawczynie nie uchylała się od obowiązku utrzymania służebności drogi koniecznej. Również jej intencją nie było obciążenie wyłącznie uczestników postępowania tym obowiązkiem (vide: pismo z dnia 27 października 2017 r. – k. 89 i pismo z dnia 18 stycznia 2018 r. – k. 126), a jedynie nałożenie na wszystkie podmioty uczestniczące w tym postępowaniu obowiązkiem utrzymania służebności.

Nie można też pominąć, że uczestnicy postępowania mieszkają w J., zaś nieruchomość należąca do nich położona w miejscowości Z. i oddana jest w dzierżawę. Z wyjaśnień uczestników wynika, że na swojej nieruchomości byli jedynie sporadycznie i nie korzystają z wytyczonej drogi, zaś osoby uprawiające ziemię poruszają się po całej nieruchomości. Zainteresowani nie utrzymują też ze sobą najlepszych relacji; obie strony powoływały się na istniejący między nimi konflikt.

W tych okolicznościach zasadność nałożenia obowiązku wyłącznie na uczestników postępowania prowadzi do naruszenia art. 5 k.c. Wprawdzie wnioskodawczynie jest osobą starszą i samodzielnie prowadzącą gospodarstwo domowe, jednak nie wyklucza to możliwości uzyskania pomocy, w zakresie niezbędnego utrzymania służebności drogi koniecznej, w szczególności w okresie zimowym i roztopów, z instytucji oferujących pomoc społeczną, np. gminy czy też osób zobowiązanych wobec niej alimentacyjnie, w tym głównie własnych dzieci.

Mając na względzie powyższe, na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy uchylił nakładający na uczestników postępowania obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej. Z tych przyczyn orzeczono jak w pkt 1 postanowienia.

O kosztach postępowania przed sądem II-giej instancji orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., przyjmując, że wnioskodawczynie przegrała postępowanie apelacyjne, a więc winna zwrócić uczestnikom postępowania opłatę sądową od apelacji w wysokości 200 zł.

SSO Cezary Olszewski SSO Małgorzata Szostak – Szydłowska SSO Aneta Ineza Sztukowska