

Sygn. akt I Ca 6/17

POSTANOWIENIE

Dnia 9 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący- SSO Małgorzata Mikos- Bednarz –spr.

Sędziowie : SO Marta Truszkowska

SR Anna Domian (del. do SO)

Protokolant: sekr. sądowy Monika Iwańska

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2017 r. w Ostrołęce

na rozprawie

sprawy z wniosku A. S. i S. S. (1), H. R. i A. R., M. P. i B. P., T. K. i N. K., T. R. i M. R.

z udziałem (...) Sp. z o. o. w W. i Gminy W.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Wyszkowie z dnia 26 października 2016 r., sygn. akt I Ns 553/10

postanawia:

1.apelacje oddalić.

2.stwierdzić, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania apelacyjnego.

M. B. M. A. (1) D.

I Ca 6/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 26 października 2016r. wydanym w sprawie I Ns 553/10 Sąd Rejonowy w Wyszkowie oddalił wnioski o ustanowienie służebności dróg koniecznych po nieruchomości położonej w W. oznaczonej w dacie złożenia wniosków nr. (...) (a w dacie orzekania nr. (...) i nr. (...)) i będącej w dacie złożenia wniosków w użytkowaniu wieczystym (...) Sp. z o.o. w W. (w dacie orzekania będącej w użytkowaniu wieczystym (...) Sp. z o. o. w W.) złożonych przez użytkowników wieczystych sąsiadujących ze sobą działek:

- wnioskodawców H. i A. małżonków R. użytkowników wieczystych działki nr. (...),
- wnioskodawców A. i S. małżonków S. użytkowników wieczystych działki nr. (...),
- wnioskodawców M. i B. małżonków (...) użytkowników wieczystych działki nr. (...),
- wnioskodawców T. i N. małżonków K. użytkowników wieczystych działki nr. (...),

- wnioskodawców T. i M. małżonków R. użytkowników wieczystych działki nr. (...).

Negatywne dla wnioskodawców rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy oparł na przywołanych poniżej ustaleniach faktycznych i dokonanych ocenach prawnych:

Każda z działek (...) położone są na całych swoich szerokościach od strony południowej bezpośrednio przy drodze publicznej o statusie drogi wojewódzkiej nr. 618 przy ul. (...). Wszystkie działki sąsiadują ze sobą i są zabudowane w zwartej zabudowie szeregowej. Od strony drogi publicznej, od strony południowej w każdym z budynków prowadzona jest działalność gospodarcza w postaci lokali handlowo – usługowych.

Działka wnioskodawców H. i A. małżonków R. o nr. (...) w dacie złożenia wniosku zabudowana była skrajnym budynkiem, była nieogrodzona. Wnioskodawcy byli też użytkownikami wieczystymi działek sąsiadujących bezpośrednio o nr. (...) i (...), które zostały zabudowane przez wnioskodawców kolejnymi segmentami w trakcie trwania postępowania.

Działka wnioskodawców A. i S. małżonków S. nr. (...), w ogrodzeniu od strony północnej ma bramę i na zapleczu budynku w garażu prowadzona jest myjnia samochodowa.

Działka wnioskodawców M. i B. małżonków (...) o nr. (...), od strony północnej jest ogrodzona, w ogrodzeniu znajduje się brama i furtka.

Działka wnioskodawców T. i N. małżonków K. o nr. (...), jest od strony północnej ogrodzona, w ogrodzeniu znajduje się brama.

Działka wnioskodawców T. i M. małżonków R. o nr. (...) zabudowana ostatnim skrajnym segmentem od strony wschodniej. Do budynku dostawiona jest przybudówka w konsekwencji czego przy granicy pozostało przejście o szerokości ok. 1m. Działka jest ogrodzona od strony południowej, wschodniej i północnej. W ogrodzeniu od strony wschodniej znajduje się brama z różnicą wysokości poziomów około 50cm i furtka od strony północnej (od strony działki (...)).

Za bezsporny został uznany przez Sąd Rejonowy fakt, że nieruchomości wnioskodawców miały niczym nie skrzepowany dostęp do drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr.618 (ul. (...)) zarówno pieszo jak i pojazdami mechanicznymi na całej szerokości wszystkich nieruchomości, co umożliwia swobodny dostęp do budynków, i tylko w ocenie wnioskodawców jest to dojazd niewystarczający.

Sąd Rejonowy uznał że żądanie dodatkowego dostępu do budynków od strony ich zaplecza stanowiłoby jedynie udogodnienie, a nie konieczność. I odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, Sąd I instancji w stanie faktycznym niniejszej sprawy zauważa, że wszyscy wnioskodawcy nabyli działki jako niezabudowane, a ich przekonanie przy nabywaniu działek (zapewnienie przy negocjacjach), że będą mieli dojazd na zaplecze nie zmienia faktu, że takiej służebności nie nabyli.

Jedną apelację złożoną w imieniu wszystkich wnioskodawców złożył ich pełnomocnik zaskarżając postanowienie w całości.

Zarzuty apelacyjne zostały sformułowane w poniższy oto sposób:

- naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 145 kc poprzez oddalenie wniosków o ustanowienie służebności drogi koniecznej podczas, gdy istniały wszystkie przesłanki do ustanowienia dróg na rzecz wnioskodawców, albowiem wymaga tego specyfika prowadzonej przez nich działalności gospodarczej,

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, sprowadzający się do błędnego ustalenia, że wnioskodawcy sami celowo tak zabudowali działki, że obecnie nie mogą z nich efektywnie korzystać z części położonych za budynkami, podczas gdy nie jest to efektem ich złej woli czy samowoli, ale wynikiem uzasadnionego

domniemania, że w momencie zakupu ich nieruchomości przysługiwało im prawo do drogi koniecznej po działkach będących przedmiotem niniejszego postępowania,

-naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenie przepisów postępowania, które to uchybienie miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 145 kc i art.213§2 kpc w zw. z art. 316§1 kpc oraz art. 328 §2 kpc poprzez pominięcie faktu, że Gmina W. jako właściciel działek, pismem z dnia 12.07.2013r. uznała zgłoszone roszczenie, zaś Sąd w uzasadnieniu nie ocenił powyższego dowodu, co skutkowało w istocie nierozpoznanie istoty sprawy.

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów wnioskodawcy wnieśli o uwzględnienie apelacji w całości i ustanowienie służebności dróg koniecznych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Na rozprawie apelacyjnej zarzuty zostały podtrzymane. Nowy pełnomocnik części wnioskodawców przyłączył się do wniesionej apelacji, zaś do uznania sądu pozostawił zarzut nie odniesienia się przez Sąd Rejonowy do uznania wniosków przez Gminę W. -właściciela nieruchomości i wniósł o rozważenie ustanowienia służebności dróg koniecznych na prawie użytkowania wieczystego.

Uczestnik postępowania (...) Sp. z o.o. w W. również reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika w obszernej odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacje wnioskodawców były pozbawione uzasadnionych podstaw, w konsekwencji czego podlegały oddaleniu. Mierne zarzuty apelacji, sformułowane przez zawodowego pełnomocnika, który reprezentował wszystkich wnioskodawców przez cały czas trwania postępowania, nie posługują się argumentacją, tak istotną merytorycznie aby doprowadzić do zmiany orzeczenia w postulowanym kierunku bądź do wydania orzeczenia kasatoryjnego.

Orzeczenie Sądu I instancji zasadniczo odpowiada prawu, choć sposób procedowania, który w efekcie doprowadził do oddalenia wniosków, niewspółmiernie do potrzeb ukierunkowany została na zaangażowanie w postępowanie dowodowe w postaci kilku opinii biegłego geodety i biegłego rzeczoznawcy. Okoliczności które Sąd Rejonowy powoła w uzasadnieniu orzeczenia i które stanowiły podstawę orzeczenia, Sąd Rejonowy powziąć powinien już na początkowym etapie postępowania po pierwszych oględzinach nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 626 §2 kpc przed wydaniem postanowienia o ustanowienie służebności drogi koniecznej sąd powinien przeprowadzić dowód z oględzin (...) i do tego etapu sposób procedowania przez Sąd Rejonowy był właściwy, umocowany w przepisach proceduralnych i konieczny dla merytorycznej oceny wniosków.

Natomiast dalsze postępowanie dowodowe było zbędne, czasochłonne i generujące niepotrzebne koszty postępowania. I tylko pod tym kontem można mieć uzasadnione zastrzeżenia do procedowania w sprawie. Jednakże bez podniesienia w apelacji lub w postępowaniu apelacyjnym właściwych zarzutów w tym zakresie sąd drugiej instancji nie bierze pod rozwagę popełnionych przez sąd I instancji uchybień przepisom postępowania.

Przechodząc do rozpoznania apelacji wyjść należy od tego, że zgodnie z art. 378§1 kpc, Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę tylko nieważność postępowania.

Rozpoznanie sprawy w granicach apelacji oznacza zarówno zakaz wykraczania przez sąd drugiej instancji poza te granice, ale też nakaz wzięcia pod uwagę i rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Z ustanowionego w art. 378 § 1 kpc obowiązku rozpoznania sprawy w granicach apelacji nie wynika oczywiście konieczność osobnego omówienia przez sąd w uzasadnieniu wyroku każdego argumentu podniesionego w apelacji. Za wystarczające należy uznać odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów i wniosków w sposób wskazujący na to, że zostały one przez sąd drugiej instancji w całości rozważone przed wydaniem orzeczenia.(w oparciu o wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 sierpnia 2015r.

II PK 235/14).

Z urzędu Sąd odwoławczy bierze pod rozwagę tylko naruszenie przepisów prawa materialnego, jednakże podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 145 kc, w kontekście sformułowania, że za ustanowieniem służebności dróg koniecznych dla każdego z wnioskodawców przemawia specyfika prowadzonych przez nich działalności gospodarczej, nie jawi się jako warunek ustanowienia tego ograniczonego prawa rzeczowego.

Sąd Rejonowy jako podstawę materialną negatywnego dla wnioskodawców rozstrzygnięcia przyjął art. 145 kc zgodnie z którym, jeżeli nieruchomości 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)- (§1); a przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić; jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (§2); przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§3).

Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że w stanie faktycznym niniejszych spraw nie zostały spełnione przesłanki zacytowanego powyżej art. 145 kc, bowiem w wnioskodawcy posiadają nieskrępowany dostęp do drogi publicznej o statusie drogi wojewódzkiej, dodatkowo na całej szerokości swoich działek od strony południowej, a w konsekwencji żądania ustanowienia służebności dróg koniecznych uzyskali by tylko udogodnienie.

Sąd Okręgowy podziela przeważające stanowisko doktryny i orzecznictwa zasadzające się na założeniu, że w przypadku graniczenia nieruchomości z drogą publiczną nie może być mowy o dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej, bowiem to sprawą właściciela jest takie ukształtowanie nieruchomości i usytuowanie znajdujących się na niej zabudowań, by dostęp drogowy mógł być faktycznie realizowany bez konieczności ograniczania w prawach właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości sąsiedniej. I na zmianę tej zasady mogą mieć wpływ tylko wyjątkowe okoliczności.

A zasadniczo za Sądem Najwyższym należy przywołać, że instytucja ustanowienia służebności drogi koniecznej nie może służyć tylko wygodzie właściciela działki władającej, kosztem ograniczenia prawa właściciela działki obciążonej; właścicielowi nieruchomości mającej dostęp do drogi publicznej, nie przysługuje roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej przez grunty sąsiednich nieruchomości także wówczas, gdy właściciel nie ma odpowiedniego dostępu do pewnej części tej nieruchomości na skutek niewłaściwej zabudowy, zamykającej dostęp do tej części. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21.06. (...). I CSK 646/10 oraz z dnia 19.01.2001r. I CKN 322/00).

Nie sposób nie zauważyć, że budynki wnioskodawców swoimi frontami są usytuowane bezpośrednio od drogi publicznej, tak też usytuowane powinny być główne wejścia i wjazdy do budynków. Działki wnioskodawców na całej szerokości od strony głównej frontowej przylegają bezpośrednio do drogi publicznej ul. (...). Ich działki są tak usytuowane, że są bezpośrednio skomunikowane z drogą publiczną, po której niewątpliwie dopuszczony jest także ruch samochodowy. Budynki wnioskodawców stanowią jeden ciąg, bowiem są w zabudowie szeregowej, a zasadą jest jeden główny dostęp do budynku, pozostałe sposoby dojścia i dojazd do budynku od strony jego zaplecza to już forma dodatkowego dogodzenia, a nie braku odpowiedniego dostępu. I te dogodzenia należy czynić tylko w ramach swojego prawa do korzystania z własnej nieruchomości bez obciążania tym działek sąsiednich, w tym dojazdu do działek w celu dostaw towaru. Wnioskodawcy celem prowadzenia czy rozszerzania zakresu działalności gospodarczej, kierując się osiągnięciem najkorzystniejszych dla siebie rozwiązań nie mogą ograniczać się tylko do możliwości przejazdu przez cudzą nieruchomość sąsiednią. Wnioskodawcy sytuując budynki w zabudowie zwartej, szeregowej winni liczyć się z pewnymi niedogodnościami i uwzględnić to wcześniej. A nie przez fakty dokonane, w postaci przeróbek budynku na potrzeby działalności gospodarczej, wymuszać na aktualnym właścicielu dostosowanie się do dogodnych dla siebie rozwiązań.

Niczym nieuzasadnione jest twierdzenie apelacji, że wnioskodawcy podejmując decyzję o takim a nie innym przeznaczeniu zaplecza budynków, mieli uzasadnioną świadomość, że przysługuje im prawo do korzystania z drogi koniecznej i usytuowanie budynków nie jest wynikiem ich złej woli, ani nieuzasadnione jest również twierdzenie podniesione na rozprawie apelacyjnej, iż jest to wina notariusza sporządzającego akty nabycia nieruchomości. Mapa sytuacyjna z 2000r. na którą powołują się wnioskodawcy i na której oznaczona jest służebność przejazdu o szerokości aż 12 m bezpośrednio za działkami wnioskodawców (oraz sąsiednia o szerokości 6,5m), sporządzona została przy podziale dużej działki nr. (...), z której wydzielono m.in. działki nabyte przez wnioskodawców. I nawet bez decyzji o podziale działki (...), można w sposób kategoryczny stwierdzić, że ta zaprojektowana służebność miała być przeznaczona dla obsługi drogowej pozostałych wydzielonych działek o nr. (...) (leżąca bezpośrednio na zapleczu działek wnioskodawców), czy działek (...), które zostały pozbawione bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Podczas gdy działki wnioskodawców o nr. (...) -9 nabyte później przez wnioskodawców w wyniku tego podziału miały bezpośredni dostęp do drogi publicznej, nie było więc potrzeby ustanawiania służebności drogowej.

Twierdzenie wnioskodawców, podnoszone w trakcie postępowania z powołaniem się na przedmiotową mapę, że mieli zapewnienie od pierwotnego zbywcy tj. Spółdzielni zgody na dojazd od zaplecza, nie statuuje tożsamyh praw wobec aktualnego właściciela (użytkownika wieczystego) (...) Sp. z o.o.

Wnioskodawcy planując inwestycje, rodzaj działalności gospodarczej, musieli liczyć się z brakiem uregulowania prawnego do zaplecza budynku, którego teraz się domagają. Błędem było zakładanie przez wnioskodawców, że sprzyjający im wówczas zbywca tj. Spółdzielnia, która jak twierdzą zadeklarowała im możliwość dostępu od tyłu działki, że kolejny nabywca nieruchomości usytuowanych na zapleczu działek wnioskodawców będzie im także przychylny.

Specyfika prowadzonej przez każdego z wnioskodawców działalności gospodarczej, a wymagająca jak podnosi się w uzasadnieniu apelacji, dojazdu do części działki położonej „za budynkiem” w celu dostaw towarów czy bezpieczeństwa, czy też usytuowanie garażu z wjazdem od zaplecza budynku, nie warunkuje ustanowienia służebności drogi koniecznej. Wnioskodawcy mają bezpośredni, trwały i prawny dostęp do swoich nieruchomości i usytuowanych na nich budynkach, nieruchomość nie jest odizolowana od dostępu do drogi publicznej.

A właścicielowi mającej dostęp do drogi publicznej nie przysługuje roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej po nieruchomości sąsiedniej także wtedy, gdy nie ma odpowiedniego dostępu do części tej nieruchomości, a co jest wynikiem jej niewłaściwej zabudowy, nieprzystosowanej do usytuowania działki, przez co sami wnioskodawcy zamknęli sobie dostęp do części działki od strony nie frontowej.

Brak możliwości dojazdu do garażu zlokalizowanego na nieruchomości miejskiej położonej w zwartej zabudowie nie uzasadnia żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej. Właścicielowi nieruchomości mającej dostęp do drogi publicznej nie przysługuje roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej przez grunty sąsiednich nieruchomości także wówczas, gdy właściciel nie ma odpowiedniego dostępu do pewnej części tej nieruchomości na skutek niewłaściwej zabudowy, zamykającej dostęp do tej części (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19.01.2001r. I CKN 322/00 i uchwale z 29.06.1977r. III CZP 43/77).

Trudno zweryfikować i ocenić merytorycznie twierdzenie zawarte w apelacji, że na lokalizację budynków z garażami zaprojektowanymi na tyłach budynków wnioskodawcy otrzymali zgodę Gminy W. i Starostwa Powiatowego w W., z czego zawodowy pełnomocnik wnioskodawców wyprowadza domniemanie, że organy samorządowe (czy administracji) także były przekonane o służebności dróg koniecznych przysługującym wnioskodawcom, bowiem inaczej nie powinny zgodzić się na tak zaprojektowane i usytuowane budynki. Po pierwsze przez długi okres trwania postępowania sądowego, wnioskodawcy reprezentowani przez tego samego pełnomocnika nie złożyli ani planu zagospodarowania poszczególnych działek ani pozwolenia na budowę, celem wykazania, że posiadali zgodę odpowiednich organów na tak przyjęte rozwiązania architektoniczne budynków z dostępem drogowym zarówno od strony południowej jak i od strony północnej przez działkę sąsiednią. Po drugie, samo twierdzenie apelujących, że takie zabudowanie działki nie jest wynikiem ich złej woli czy samowoli, a wynika z „uzasadnionego domniemania”, że

w momencie zakupu nieruchomości przysługiwało im prawo do drogi koniecznej nie uzasadnia żądania wniosków, bo nie temu służy zapewnienie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145kc.

Poza tym oprócz tego, że działki wnioskodawców mają prawnie zagwarantowany dostęp do drogi publicznej, to wnioskodawcy winni mieć świadomość tego, że to ich rzeczą jest tak zaprojektować dostęp do wszystkich lokali w szeregowym budynku, aby w sposób nieskrępowany korzystać z każdego z pomieszczeń. A skoro zdecydowano, że dostęp od zaplecza będzie możliwy tylko od gruntu sąsiada, to powinni przed realizacją projektu czy jego późniejszych zmian wyjednać od sąsiada ustanowienia na swoją rzecz odpowiedniej służebności. Nie sposób opierać się tylko na „uzasadnionym domniemaniu” że takie prawo przysługuje, korzystaniu grzecznościowym czy liczeniu na to, że każdy następny właściciel sąsiedniej nieruchomości obciążanej będzie tolerował zaistniały stan rzeczy i nie skorzysta ze swoich praw właścicielskich.

Tym bardziej nieuzasadnione były żądania wnioskodawców będących właścicielami działek skrajnych, tj. właścicieli działki (...) H. i A. małżonków R. oraz właścicieli działki nr. (...) T. i M. małżonków R.. W dacie wystąpienia z wnioskiem właściciele działki (...) H. i A. małżonkowie R. byli również właścicielami działek bezpośrednio sąsiadujących tj. (...) i (...), które zabudowali w trakcie trwania niniejszego postępowania. Zaś właściciele działki (...) T. i M. małżonkowie R. dysponujący największą działką skrajną od jej wschodniej części dobudowali przybudówkę zwięzając w ten sposób przejście na zaplecze budynku do szerokości tylko 1m, poza tym są właścicielami dalszej działki od strony wschodniej nr. (...) na której mogą składować i składują towary wielkogabarytowe.

W świetle takiego stanu faktycznego, na który Sąd Rejonowy nie zwrócił uwagi, nie sposób uznać za zasadny wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej przez cudze grunty sąsiednie, gdy dojazd w zakresie służebności właściciel miał możliwość zagwarantowania przez grunty własne.

W takiej sytuacji stworzenie dostępu do drogi publicznej, powinno odbyć się przede wszystkim przez własne grunty. I nie sposób zaakceptować takie postępowania, że wnioskodawcy przez stwarzanie – w szczególności w trakcie trwania postępowania sądowego- faktów dokonanych zmierzają do uzyskania korzystnych dla siebie rozstrzygnięć sądowych.

W świetle powyższego zarzuty apelacji, naruszenia art. 145 kc i zarzut błędu w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy należało uznać za chybione.

Bowiem przepis art. 145 kc nie jest źródłem roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej, zapewniającej tylko łatwiejsze korzystanie z nieruchomości i znajdującej się na niej budynków, lecz stanowi normę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej niezbędnej i, zapewniającej dostęp do drogi publicznej.

Jeżeli nieruchomość jest położona przy drodze publicznej i można na nią wjeżdżać swobodnie to wykluczone jest obciążanie nieruchomości sąsiednich służebnościami do tej części budynków, które w stosunku do drogi publicznej są usytuowane niekorzystnie. Zorganizowanie lepszego bądź pełnego dostępu do budynku czy jego pełnej eksploatacji należy do właściciela nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenie przepisów postępowania, poprzez pominięcie faktu, że Gmina W. jako właściciel działek, pismem z dnia 12.07.2013r. uznała zgłoszone roszczenie (i zdaniem apelującego sąd jest związany uznaniem), zaś Sąd w uzasadnieniu nie ocenił powyższego dowodu, co zdaniem apelującego skutkowało nierozpoznanie istoty sprawy, należy stwierdzić, że apelujący przecenia wagę tego zarzutu. Rzeczywiście można tylko przyznać rację apelującemu, że nad tą kwestią Sąd Rejonowy w uzasadnieniu orzeczenia nie pochylił się, co jednak nie wpływa na słuszność rozstrzygnięcia.

Nie ulega wątpliwości, że właścicielem zarówno gruntów na rzecz których miały być ustanowione służebności drogowe jak i gruntów które miały być obciążone służebnościami drogowymi stanowią własność Gminy W., zaś strony niniejszego postępowania są użytkownikami wieczystymi. Zasadniczym jest więc pytanie, czy w takiej konfiguracji wiążące jest uznanie żądania ustanowienia służebności drogowej tylko przez właściciela nieruchomości z pominięciem użytkownika wieczystego.

Użytkowanie wieczyste jest dość archaiczną i specyficzną instytucją prawa cywilnego. Definiując bowiem w art. 233 kc uprawnienia użytkownika wieczystego, ustawodawca uregulował je w kształcie zbliżonym do prawa własności. Zgodnie bowiem z art. 233kc w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Co oznacza, że użytkowanie wieczyste jest wprawdzie prawem do korzystania z rzeczy cudzej, ale w rzeczywistości korzystanie to nie różni się w istotny sposób od uprawnień właścicielskich.

W tym miejscu należy podzielić argumentację uczestnika postępowania zaprezentowaną w odpowiedzi na apelację, a opartą na najnowszej uchwale Sądu Najwyższego z dnia 29.06.2016r. III CZP 31/16 gdzie stwierdza się, że użytkownikowi przysługuje uprawnienie do rozporządzania prawem wieczystego użytkowania i prawo do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Prawo do korzystania z rzeczy dotyczy gruntu i jest skuteczne erga omnes, a więc dotyczy także właściciela, który nie może sobie pozostawić prawa do częściowego korzystania z nieruchomości. Konsekwencją takiego ukształtowania uprawnień użytkownika wieczystego jest jego wyłączne uprawnienie w stosunkach z osobami trzecimi, wobec których zajmuje pozycję właściciela. Służebność drogi koniecznej w modelu ustawowym obciąża nieruchomość lecz jej wykonywanie dotyczy gruntu, który w razie oddania go w wieczyste użytkowanie pozostaje w wyłącznym korzystaniu i dyspozycji użytkownika wieczystego, a w rezultacie to on a nie właściciel nieruchomości ponosi wszelkie ograniczenia w korzystaniu z gruntu. Uprawnienia właściciela nie doznają uszczuplenia skoro z jednej strony służebność nie obciąża nieruchomości i wygasa z wygaśnięciem użytkowania wieczystego (art. 241 kc), a z drugiej strony nie doznaje on ograniczenia w korzystaniu z gruntu. W rezultacie przyjęć trzeba, że nie można ustanowić służebności drogi koniecznej na nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego nawet za zgodą właściciela, chyba że odmiennie postanowiły strony umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W świetle powyższego stanowisko Gminy W., że nie sprzeciwia się ustanowieniu służebności, nie sposób potraktować jako wiążące Sąd Rejonowy uznanie żądania wniosku, które powinno motywować Sąd I instancji do pozytywnego odniesienia się do wniosków stron, pomimo zdecydowanego sprzeciwu ze strony każdego kolejnego użytkownika wieczystego występującego w trakcie trwania postępowania w roli uczestnika.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 520§1 kpc w zw. z art. 108 kpc.

Mając powyższe na uwadze apelacje wnioskodawców jako bezzasadne podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 §2 kpc.

M. M. (2) M. A. (2) D.