

Sygn. akt III Ca 385/14

POSTANOWIENIE

Dnia 14 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Wiśniewska-Drobny

Sędziowie: SO Tomasz Pawlik (spr.)

SR (del.) Marcin Rak

Protokolant Renata Krzysteczko

po rozpoznaniu w dniu 14 sierpnia 2014 r. na rozprawie sprawy

z wniosku Ł. G.

z udziałem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 3 grudnia 2013 r., sygn. akt I Ns 395/13

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Raciborzu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Marcin Rak SSO Krystyna Wiśniewska – Drobny SSO Tomasz Pawlik

Sygn. akt III Ca 385/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni-właścicielka nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) wniosła o ustanowienie, dla każdorazowych właścicieli tej nieruchomości (oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...)), służebności drogi koniecznej przez nieruchomość, stanowiącą działkę gruntu nr (...) będącą w użytkowaniu wieczystym uczestniczki postępowania - (...) w R., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

W uzasadnieniu wniosku podała, że korzysta z wjazdu na swoją nieruchomość przez nieruchomość uczestniczki postępowania od 40 lat, a w ostatnim czasie uczestniczka chce jej tego zabronić. Podkreśliła, że nie ma możliwości wjazdu na nieruchomość od ul. (...), chociaż jej posesja graniczy z tą drogą publiczną.

Na rozprawie doprecyzowała żądanie wyjaśniając, że domaga się ustanowienia służebności drogi koniecznej od ul. (...) w R. przez nieruchomość uczestniczki do bramy wjazdowej zlokalizowanej we wschodniej części swojej nieruchomości.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Uzasadniając swoje stanowisko podniosła, że nieruchomości wnioskodawczyni posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił wniosek i zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomości, stanowiąca działkę gruntu nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowi współwłasność wnioskodawczyni. (...) ta położona jest w R. przy drodze publicznej - ulicy (...), zlokalizowanej na działce gruntu nr (...), która stanowiła własność Skarbu Państwa. Od drogi publicznej nieruchomości odgródzona została metalowym ogrodzeniem na betonowej podmurówce, w którym umiejscowiona została furтка. W tej części nieruchomości usytuowany został również budynek mieszkalny. Wejście do budynku mieszkalnego zostało zlokalizowane od strony północnej. Odległość pomiędzy wschodnią ścianą budynku mieszkalnego a wschodnią granicą nieruchomości wynosi 4,82 metra. Pomiędzy wschodnią ścianą budynku mieszkalnego a wschodnią granicą nieruchomości rośnie drzewo, które może zostać przesunięte za opłatą administracyjną. Na ulicy (...) na wprost drzewa znajduje się przejście dla pieszych. W ogrodzeniu od wschodniej strony nieruchomości zlokalizowana została brama wjazdowa na nieruchomości. Na nieruchomości w południowozachodnim narożniku znajdowała się garaż, do którego wjazd został umiejscowiony od strony południowej, to jest wjazd odbywa się od strony nieruchomości sąsiedniej. Od wschodu nieruchomości graniczy z nieruchomością, stanowiącą działkę gruntu (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), która to nieruchomości znajduje się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R..

Powyższych ustaleń Sąd Rejonowy dokonał wyłącznie na podstawie załączonych odpisów ksiąg wieczystych, materiałów geodezyjnych, oględzin nieruchomości i przesłuchania stron. Jednocześnie oddalił wniosek o dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, zgłoszony przez wnioskodawczynię.

Na bazie tych ustaleń uznał wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej za bezzasadny, wobec treści art.145 §1-3 k.c.. Przede wszystkim zwrócił uwagę, że nieruchomości wnioskodawczyni ma dostęp do drogi publicznej-ul. (...). Ocenił też, że dostęp ten jest wystarczający, gdyż odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nie można utożsamiać z możliwością urządzenia wjazdu na nieruchomości, a wnioskodawczyni nie wskazała na żadne okoliczności, które uzasadniałyby potrzebę wjeżdżania pojazdami na nieruchomości. Ponadto uznał, że wnioskodawczyni może urządzić sobie własnym staraniem wjazd w północnowschodnim narożniku swojej nieruchomości od strony ulicy (...). Zauważyć w tym kontekście, że wnioskodawczyni nie wykazała, że nie istnieje możliwość usunięcia drzewa oraz przesunięcia przejścia dla pieszych, tak aby urządzić w tym miejscu wjazd na nieruchomości. Konieczności ponoszenia opłat związanych z urządzeniem wjazdu na nieruchomości (w tym opłat za usunięcie drzewa, przeniesienie przejścia dla pieszych) nie przesądza natomiast o nieodpowiedniości dostępu do drogi publicznej, która stanowiłaby podstawę roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu o przepis art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. § 7 pkt 3) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j.: z Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) uzasadniając obciążenie nimi wnioskodawczyni tym, że interesy stron były sprzeczne.

Od opisanego postanowienia apelację wniosła wnioskodawczyni, która domagała się jego uchylenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Z ostrożności procesowej, na wypadek nieuwzględnienia pierwotnego wniosku, skarżąca żąda zmiany zaskarżonego postanowienia i ustanowienia służebności. Zdaniem apelującej Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy na skutek naruszenia zarówno prawa materialnego jak i procesowego. Wskazała na obrazę art.145 k.c. oraz art.233 § 1, art.328 § 1 i art.217 §1-3 k.p.c.. W jej ocenie spełnione zostały przesłanki ustanowienia służebności, a niezastosowanie przez Sąd Rejonowy art.145 k.c. nastąpiło w wyniku dokonania przez ten sąd błędnych ustaleń faktycznych. Błędy w ustaleniach nastąpiły natomiast wskutek dowolnej oceny zgromadzonych dowodów oraz oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, którego zadaniem byłoby wytyczenie możliwych

wariantów przebiegu drogi. Zarzuty te sprowadzić można do twierdzenia wnioskodawczynie, że jej nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu w postaci wjazdu na jej teren od ul.(...) oraz kwestionowania przez nią możliwości urządzenia wjazdu na nieruchomość od tej ulicy. W tym ostatnim zakresie wnioskodawczynie zgłosiła szereg zastrzeżeń, w tym podniosła, że urządzenie w ten sposób wjazdu wiązałoby się z poniesieniem przez nią nieadekwatnych obciążeń.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka postępowania wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Uczestniczka podzieliła argumentację Sądu I instancji.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Art. 145 § 1 k.c. nie wymaga całkowitego wyłączenia dostępu do drogi publicznej, przesłanką ustanowienia służebności jest tylko nieodpowiedni dostęp do niej. Odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawania się z nieruchomości do takiej drogi. Wyjazd z nieruchomości jest nieodpowiedni, gdy stwarza niebezpieczeństwo w ruchu drogowym (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 r., III CKN 786/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 34 i z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08, niepubl.). Odpowiednim jest taki dostęp do drogi publicznej, który pozwala właścicielowi korzystać z całej nieruchomości (nie tylko z jej części) zgodnie z jej przeznaczeniem. Tak rozumiany dostęp obejmuje również zaplecze budynku wchodzące w skład nieruchomości, umożliwiające racjonalne korzystanie z niej. W judykaturze podkreśla się znaczenie ułatwień cywilizacyjnych dla właściciela nieruchomości w postaci możliwości dojazdu, parkowania i garażowania pojazdów własnych oraz obcych (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2000 r., V CSK 1306/00, niepubl., z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 172/00, niepubl., z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, niepubl. i z dnia 6 lutego 2009 r., IV CSK 401/08, niepubl.). Ten nurt orzecznictwa należy zdecydowanie zaakceptować, ponieważ poziom standardów cywilizacyjnych wyraźnie się podniósł (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2011 r. sygn. akt V CSK 317/10 LEX nr 794948, OSNC-ZD 2012/2/2)

Na tle tej wykładni nie można podzielić stanowiska Sądu Rejonowego, iż istniejący dostęp nieruchomości wnioskodawczynie do drogi publicznej (do ul.(...)) jest wystarczający dla potrzeb prawidłowego jej gospodarowania. Przy takim założeniu istotna część nieruchomości byłaby pozbawiona możliwości dojazdu, co - przy uwzględnieniu aktualnych standardów cywilizacyjnych - uniemożliwiłoby korzystanie z całej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i potrzebami społeczno-gospodarczymi (art. 145 § 3 k.c.). Nieuprawniona, a co najmniej przedwczesna jest jednoznaczna sugestia, że możliwe jest urządzenie wjazdu na nieruchomość wnioskodawczynie szlakiem poprzez aktualnie funkcjonujące przejście dla pieszych, po usunięciu murowanego ogrodzenia i przesunięciu kilkudziesięcioletniego drzewa. Oczywistym jest bowiem, że realizacja takiego przedsięwzięcia, o ile w ogóle możliwa, wymagała by uwzględnienia szeregu uwarunkowań technicznych i prawnych, a także poniesienia znacznych nakładów. Istniała zatem w tym przedmiocie potrzeba porównania kosztów urządzenia wjazdu sugerowanym przez Sąd Rejonowy szlakiem z ewentualnymi kosztami (szkodą) uczestniczki związanymi z udostępnieniem przejazdu przez swoją nieruchomość. Trzeba też było brać pod uwagę, że obciążenie po stronie uczestniczki winno być rekompensowane przyznaniem stosownego wynagrodzenia (art. 145 § 1 k.c.).

Sąd Rejonowy w ogóle nie odniósł się do tej kwestii, poprzestając na stwierdzeniu, że wnioskodawczynie nie wykazała jakie konkretnie opłaty będzie musiała ponieść. Tym samym zasadnym jest zarzut apelacji, że przeprowadzona przez Sąd I instancji ocena dowodów została przeprowadzona z naruszeniem art.233 § 1 k.p.c. i ma dowolny charakter.

Wypada też zauważyć, że Sąd Rejonowy brał pod uwagę z urzędu możliwość zorganizowania dojazdu do nieruchomości od ul. (...), wnioskodawczynie wskazywała bowiem we wniosku na inny przebieg szlaku drogowego, związany z ustanowieniem służebności i funkcjonujący od ponad 40 lat przy milczącej zgodzie stron. W sytuacji zatem, gdy zaistniała potrzeba pozyskania wiadomości specjalnych, a takie niewątpliwie są potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy, powinien dopuścić dowód z opinii odpowiedniego biegłego z urzędu (art.232 k.p.c.).

Niezależnie od tego nie można pominąć, że wnioskodawczyni, która nie była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika złożyła wniosek „o dopuszczenie dowodu z biegłego, który wydzieli ją (drogę) z działki uczestniczki postępowania”. Mając na uwadze okoliczności sprawy, a zwłaszcza wnioski wysnute przez Sąd Rejonowy po oględzinach nieruchomości, należało przed oddaleniem tego wniosku, co najmniej zwrócić uwagę wnioskodawczyni, w ramach obowiązku z art.5 k.p.c. na konieczności zmodyfikowania tezy dowodowej. Sąd I instancji tego nie uczynił i w tym aspekcie zasadny jest zarzut naruszenia przez ten Sąd art.217 § 3 k.p.c..

W świetle powyższego trafnie zarzuca skarżąca, że istota sprawy nie została rozpoznana. Sąd Rejonowy bezzasadnie bowiem w realiach sprawy przyjął, że nieruchomość wnioskodawczyni ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej i oddalił wniosek, nie odnosząc się do merytorycznych zarzutów stron. Z tego też względu orzeczono jak w sentencji na zasadzie art.386 § 4 w związku z art.13 § 2 k.p.c..

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy odniesie się do materialno-prawnej podstawy wniosku oraz do zarzutów stron z uwzględnieniem, że zgromadzony dotychczas materiał dowodowy nie uzasadnia oceny jakoby nieruchomość wnioskodawczyni miała zapewniony właściwy dostęp do drogi publicznej. Będzie miał przy tym na uwadze, że taka ocena nie jest możliwa bez porównania kosztów urządzenia wjazdu sugerowanym dotychczas przez Sąd Rejonowy szlakiem z ewentualnymi kosztami (szkodą) uczestniczki związanymi z udostępnieniem przejazdu przez swoją nieruchomość. Gdyby takie porównanie okazało się konieczne dopuści na tą okoliczność dowód z opinii biegłego.

SSR (del.) M. Rak SSO K.Wiśniewska-Drobny SSO T.Pawlik (spr.)