

Sygn. akt III Ca 799/14

POSTANOWIENIE

Dnia 29 stycznia 2015 r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek (spr.)

Sędziowie: SO Barbara Braziewicz

SR del. Marcin Rak

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2015 r. na rozprawie sprawy

z wniosku L. K. (K.) i Z. K.

z udziałem K. H., U. H., M. H.

i J. B.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników postępowania K. H. i U. H.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 25 lutego 2014 r., sygn. akt I Ns 544/09

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **zasądzić solidarnie od uczestników postępowania K. H. i U. H. na rzecz wnioskodawców L. K. i Z. K. solidarnie kwotę 120zł (sto dwadzieścia złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym;**

3. **zasądzić solidarnie od uczestników postępowania K. H. i U. H. na rzecz uczestnika postępowania M. H. kwotę 120zł (sto dwadzieścia złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym;**

4. **zasądzić solidarnie od uczestników postępowania K. H. i U. H. na rzecz uczestnika postępowania J. B. kwotę 120zł (sto dwadzieścia złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym.**

SSR (del.) Marcin Rak SSO Leszek Dąbek SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 799/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach w postanowieniu z dnia 25 02 2014r. ustanowił dla każdorazowego właściciela działki o numerze (...) położonej w T. przy ul. (...) II o urządzonej księdze wieczystej prowadzonej przez ten Sąd pod numerem Kw. (...) służebność drogi koniecznej biegnącej szlakiem drogowym po nieruchomości gruntowej

położonej w T. przy ul. (...) II o numerze 174/2 o urządzonej księdze wieczystej prowadzonej przez ten Sąd pod numerem Kw. (...), „zgodnie z wariantem pierwszym opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii J. M. sporządzonej w dniu 28 05 2010r., który na mapie sytuacyjnej szczegółowej został oznaczony”. Ponadto ustanowił tę mapę integralną częścią postanowienia, zasądził od wnioskodawców L. K. i Z. K. solidarnie na rzecz uczestników postępowania K. H. i U. H. wynagrodzenie za ustanowienie służebności w wysokości 6.550zł oraz orzekł o kosztach postępowania.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach orzeczenia Sąd pierwszej instancji powołał regulacje art. 145 § 1 2 i 3 k.c. Stwierdził, że nieruchomości wnioskodawców nie posiada dostępu do drogi publicznej po czym dokonał oceny poczynionych ustaleń i uznał, że wobec tego, iż „skoro potrzeba ustanowienia drogi koniecznej jest następstwem podziału działek na działki o numerach (...), zaś ustanowienie służebności przez działkę (...) jest możliwe, należy ustanowić służebność drogi koniecznej zgodnie z wariantem pierwszym opinii biegłego geodety. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności ustalił w oparciu

o opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości a o kosztach postępowania orzekł stosując regulację art. 520 § 1 k.c.

Orzeczenie zaskarżyli uczestnicy postępowania K. H. i U. H., którzy wnosili o jego zmianę przez wytyczenia służebnego szlaku drogowego w inny sposób niż przez działkę o numerze (...), bądź uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Zarzucali, że przy ferowaniu zaskarżonego orzeczenia naruszono regulację

art. 145 k.c. poprzez niewłaściwe przyjęcie, że przeprowadzenie drogi koniecznej przez ich działkę „nie jest związane z większym niż innych uczestników obciążeniem”.

W uzasadnieniu apelacji między innymi podnosili, że działki gruntu o numerach: 174/1, 174/2 i 174/3 powstały w wyniku podziału działki o numerze (...). Wytyczenie drogi koniecznej przez działkę o numerze (...) należącej do uczestniczki postępowania J. B. jest mniej uciążliwe, a przejazd samochodów po ustanowionej drodze koniecznej w bliskości budynku zamieszkałego przez rodzinę

z małymi dziećmi może być zarzewiem konfliktów sąsiedzkich co koliduje z interesem społecznym w rozumieniu art. 145 § 3 k.c. Ponadto podnosili, że z opinii biegłego B. R. wynika, że koszt przeprowadzenia drogi koniecznej przez ich działkę wynosi 16.464,34zł, a przez działkę J. B. 6.476,26zł, a wysokość ustalonego przez biegłego wynagrodzenia różni się od wynagrodzenia ustalonego dla tej uczestniczki jedynie o kwotę 1.110zł.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował wniosek przyjmując

za podstawę prawną swego rozstrzygnięcia regulacje prawne zawarte w art. 145 § 1 i 2 k.c. a następnie orzekając w sprawie skonstruował prawidłową podstawę faktyczną orzeczenia.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia nie były kwestionowane w apelacji i mają podstawę w zgromadzonej w sprawie wiarygodnym materiale dowodowym.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego w swych zasadniczym zarysie i ostatecznych konkluzjach jest również prawidłowa i Sąd odwoławczy ją podziela.

Nieruchomość wnioskodawców nie ma obecnie prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej, co stosownie do regulacji art. 145 § 1 k.c. rodzi po ich stronie roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej, która zgodnie z regulacją art. 145 § 2 k.c. powinna być przeprowadzona z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu

do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić i o ile jest to możliwe powinna być przeprowadzona przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej prowadzącej do podziału pierwotnej nieruchomości.

Nieruchomość ta sąsiaduje z nieruchomościami gruntowymi o numerach 172/1, 174/1 i 174/2 i 173/1, lecz w chwili obecnej ekonomicznie uzasadnione jest wytyczenie szlaku gruntowego prowadzącego z nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej tylko po działkach gruntu o numerach 174/1 i 174/2 (przeprowadzenie służebnej drogi po działce (...)) a następnie po działce (...)

jest ekonomicznie nieuzasadnione, gdyż wymagałoby to urządzenia drogi na odcinku 350m - wyjaśnię biegłego J. M. k - 575, a po działce (...) jest niemożliwe, gdyż prowadziłaby ona przez stodołę, co zagraża stabilności tego budynku i może spowodować katastrofę budowlaną – opinia biegłego B. R., k- 289) .

Z poczynionych i nie kwestionowanych przez skarżących ustaleń faktycznych wynika, że działki gruntu o numerach 174/1, 174/2 i 174/3 stanowiły w przeszłości jedną całość.

Powstały one w wyniku podziału działki gruntu o numerze 174, dokonanego w wyniku ustaleń rodzinnych, zgodnie z którymi działka (...) miała przypaść wnioskodawcom a działka (...) rodzicom skarżącego.

W wyniku ich wyodrębnienia obszar gruntu stanowiący obecnie działkę o numerze (...) utracił dostęp do drogi publicznej i od czasu jego wyodrębnienia właściciele tej działki gruntu dojeżdżali i dochodzili do drogi publicznej przez działkę gruntu stanowiącą obecnie własność skarżących (przejeżdżali przez tę działkę sprzętem rolniczym, furmanka dowozili materiały budowlane na budowę i swobodnie przechodzili).

W połączeniu ze wskazaną powyżej przyczyną wyodrębnienia tych działek rodzi to uzasadnione domniemanie faktyczne (art. 231 k.p.c.), iż sposób dojazdu i przechodzenia właścicieli działki gruntu o numerze 174/3 do drogi publicznej przez działkę o numerze (...) był przedmiotem uzgodnień rodzinnych, zaakceptowanym przez poprzedników prawnych skarżących.

Był on następnie przez wiele lat bezkonfliktowo realizowany do czasu, gdy około 20 lat temu ojciec skarżącego T. H. postawił w granicy tych działek betonowy płot, uniemożliwiając w ten sposób dojazd wnioskodawcom do drogi publicznej (w betonowym płocie została zamontowana furtka, dzięki której mieszkańcy działki (...) do chwili obecnej mogą przechodzić do drogi publicznej).

Działka gruntu o numerze 174/1 została przed 1964r zakupiona przez rodziców uczestniczki postępowania J. B. (dowód: zeznania świadka H. N., k- 209) i od tego czasu do chwili obecnej w jej granicy z działką (...) wystawiony jest płot i nigdy przez tę działkę nie przechodzili i nie przejeżdżali mieszkańcy działki (...) (dowód: zeznania świadków: H. N.

i M. B., odpowiednio k- 209 k-210).

Jakkolwiek trafnie apelacja zauważa, iż koszty przeprowadzenia służebnej drogi po nieruchomości skarżących są wyższe od jej przeprowadzenia po nieruchomości uczestniczki postępowania J. B. to nie ma to - w okolicznościach sprawy - decydującego wpływu rozstrzygnięcie sprawy, gdyż – jak trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji obciążają one wnioskodawców jako właścicieli nieruchomości władnącej (art. 289 § 1 k.c.), którzy w pełni je akceptują.

We wskazanych powyżej okolicznościach ustanowienie w sposób określony w zaskarżonym postanowieniu dochodzonej służebności drogi koniecznej po nieruchomości skarżących jest konsekwencją nabycia przez poprzedników prawnych skarżących własności działki (...).

Jej ustanowienie sankcjonuje w części istniejący od wielu lat na gruncie stan korzystania przez mieszkańcy nieruchomości wnioskodawców z nieruchomości skarżących (przechodząc oni przez nią do drogi publicznej).

W przeważającej części biegnie ona po już istniejącym i wykorzystywanym przez skarżących szlaku drogowym, przez co realizuje ona dyrektywy zawarte art. 145 § 2 k.c.

Słusznie apelacja podnosi, że wytyczenie szlaku drogowego po nieruchomości skarżących stwarza zagrożenie dla mieszkających na tej nieruchomości małych dzieci oraz może stanowić zarzewie konfliktów.

Z taką samą sytuacją mielibyśmy jednak również do czynienia, gdyby został on wytyczony po nieruchomości uczestniczki postępowania J. B..

O ile jednak poprzednicy prawni skarżących nabywając nieruchomość musieli się liczyć z obciążeniem ich nieruchomości służebnością drogi koniecznej i co za tym idzie powstania tego rodzaju zagrożeń, to w żaden sposób nie mógł ich przewidywać poprzednik prawny uczestniczki postępowania J. B. kupując nieruchomość.

Z tej przyczyny to ustanowienie obecnie dochodzonej służebności na nieruchomości J. B. a nie nieruchomości skarżących naruszałoby interes społeczno-gospodarczy w rozumieniu art. 145 § 3 k.c. i dlatego wbrew temu co zarzuca apelacja jej ustanowienie nie narusza zawartej w nim regulacji prawnej.

Wysokość zasądzanego wynagrodzenia za ustanowioną służebność

nie była kwestionowana w apelacji, jest zgodna z wyliczeniami biegłego

i ma swoje prawne uzasadnienie w regulacji prawnej art. 145 § 1 k.c.

Reasumując zaskarżone postanowienie jest prawidłowe i dlatego apelację uczestników postępowania jako bezzasadną oddalono w oparciu

o przepis art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o regulację art. 520 § 2 k.p.c.