

Sygn. akt II Ca 606/15

POSTANOWIENIE

Dnia 5 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Paweł Hochman (spr.)
Sędziowie:	SSO Jarosław Gołębiowski SSR del. Wioletta Krawczyk
Protokolant:	Paulina Neyman

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 października 2015 roku

sprawy z wniosku Z. W., M. W.

z udziałem D. P., S. F., T. M., W. S., E. M., T. S. (1)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 24 czerwca 2015 roku, sygn. akt I Ns 107/15

postanawia: oddalić apelację.

SSO Paweł Hochman

SSO Jarosław Gołębiowski SSR del. Wioletta Krawczyk

Sygn. akt II Ca 606/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 24 czerwca 2015 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z wniosku M. W., Z. W. z udziałem D. P., S. F., T. M., W. S., E. M., T. S. (2) o ustanowienie drogi koniecznej oddalił wniosek oraz ustalił, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

Działka nr (...) o powierzchni 0,0355 ha położona w (...) przy ul. (...) stanowi łąki trwałe i użytki rolne zabudowane. Położona za nią działka nr (...) o powierzchni 0,0617 ha stanowi nieruchomość zabudowaną. Działka nr (...) nie przylega bezpośredniego do drogi publicznej. Obie działki są własnością małżeństwa M. W. i Z. W. i stanowią gospodarczą całość. Działki oddziela od siebie rów melioracyjny oznaczony jako działka nr (...), stanowiąca własność Skarbu Państwa.

M. i Z. W. nabyli własność przedmiotowych działek przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 1983 r.

Zgodnie z protokołem sporządzonym przez pracownika wydziału (...) Urzędu M. w dniu 5 lutego 1992 r. budowa budynku na terenie działki nr (...) przy ul. (...) w (...). została rozpoczęta i doprowadzona do stanu surowego zamkniętego w drodze samowoli budowlanej.

Decyzją Prezydenta Miasta (...) z dnia 02.04.1992 r. znak (...), po wykonaniu inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, udzielono M. W. pozwolenia na kontynuowanie budowy obejmującej wykończenie przedmiotowego budynku gospodarczego.

Pismem z dnia 19.05.1998 r. przyjęto do użytkowania przedmiotowy budynek gospodarczy.

Decyzją (...) z dnia (...) r. udzielono Z. i M. W. pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego na funkcję mieszkalną.

Z prawej strony działki sąsiadują kolejno z działkami nr (...). Ta ostatnia graniczy z drogą publiczną - ul. (...). Wzdłuż drogi jej teren jest zadrzewiony. Wszystkie działki stanowią łąki trwałe.

Działka nr (...) stanowi własność D. P., działka nr (...) stanowi własność S. F., działka nr (...) stanowi własność T. M., działka nr (...) stanowi własność T. i E. M., działka nr (...) stanowi własność W. i T. S. (3).

Obecnie dojazd do budynku mieszkalnego jednorodzinnego znajdującego się na działce nr (...) odbywa się od ulicy (...) przez działkę nr (...) oraz kładkę przerzuconą przez rów.

W ocenie Zarządu (...) w P. nie ma istotnych przeszkód dla uzyskania prawa do dysponowania na cele budowlane nieruchomością nr (...) dla wykonania przejazdu do działki nr (...) położonej przy ul. (...).

W tym celu należy wystąpić do Zarządu (...) w (...). o określenie warunków do projektowania dla potrzeb budowy przepustu na działce nr (...), w oparciu o które należy sporządzić projekt budowlany podlegający uzgodnieniu w Zarządzie (...), a przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę - uzyskać w Zarządzie (...) prawo do dysponowania na cele budowlane działką nr (...).

Pokrycie kosztów inwestycji wraz z projektem budowlanym spoczywa na inwestorze przepustu.

W konsekwencji powyższych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd zważył, że zgodnie z brzmieniem przepisu art. 145 k.c. jeśli 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). W świetle treści art. 145 § 1 k.c. podstawową przesłanką ustanowienia drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Przepis dotyczy sytuacji całkowitego braku takiego dostępu, a zatem gdy właściciel nieruchomości nie ma trwale zagwarantowanego prawem połączenia z drogą publiczną umożliwiającego dojazd, dojście do niej albo do należących do jego nieruchomości budynków gospodarskich, jak również sytuacji, gdy nieruchomość ma wprawdzie dostęp do drogi, ale jest on nieodpowiedni z punktu widzenia zgodnego z przeznaczeniem korzystania z tej nieruchomości. Chodzi o to, by połączenie z drogą publiczną zapewniało wszelką niezbędną ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości (por. uzasadnienie postanowienia SN z 7 lipca 1999 r. II CKN 78698 OSNC 2000, poz. 34)

W rozumieniu art. 145 k.c. „odpowiedni dostęp” do drogi publicznej zależy od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi. Miarodajne dla rodzaju, rozmiaru i kierunku drogi koniecznej oraz bliższych warunków jej używania są potrzeby nieruchomości władnącej. Potrzeby tej nieruchomości wynikają z jej charakteru, a więc sposobu jej użytkowania.

Jednakże potrzeba dostępu do drogi publicznej nie może oznaczać przerzucania na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązkiem jego zapewnienia kosztem istotnego naruszenia uprawnień właścicielskich. W takim bowiem wypadku nastąpiłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie właściciela nieruchomości władającej (por. postanowienie SN z 8 marca 2002 r., III CKN 564/00). Roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej może być uwzględnione dopiero wtedy, gdy zostanie ustalone, że istniejący dostęp nie może być usprawiony w stopniu nadającym się do wykorzystania w celu przechodu i przejazdu, a obowiązek przystosowania drogi obciąża tego, komu ma ona przysługiwać.

Odnosząc powyższe rozważania do przedmiotowej sprawy Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że nie budzi wątpliwości w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego, iż nieruchomość wnioskodawców ma dostęp do drogi publicznej przez działkę nr (...) oraz działkę (...). Dostęp ten wymaga co prawda usprawienia, jednakże możliwe jest ku temu uzyskanie przez wnioskodawców prawa do dysponowania działką nr (...) na cele budowlane dla wykonania przejazdu do działki nr (...) położonej przy ul. (...). Wnioskodawcy nie mogą zatem w tej sytuacji przerzucać na uczestników postępowania swych obowiązków w przedmiocie usprawienia dojazdu i żądać wyznaczenia nowej drogi przez 5 sąsiednich działek, inaczej prowadziłyby to do naruszenia uprawnień właścicielskich przysługujących uczestnikom. W tej sytuacji nastąpiłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie właściciela nieruchomości władającej, tymczasem prawo własności zgodnie z art. 64 ust 2 Konstytucji podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie można pominąć, że wnioskodawcy zabudowali działkę nr (...) w drodze samowoli budowlanej. Zarówno budowa budynku obecnie mieszkalnego, jak i wieloletnie funkcjonowanie w obrębie tegoż siedliska odbywało się przez działkę wnioskodawców nr (...) mającą bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy (...). Skoro nieruchomość, której dotyczył wniosek, posiada dostęp do drogi publicznej, wniosek jest niezasadny i jako taki podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy wyjaśnił również, że na podstawie art. 626 § 2 k.p.c. zaniechał przeprowadzenia dowodu z oględzin nieruchomości, bowiem okoliczności sprawy w zakresie wzajemnego usytuowania nieruchomości wnioskodawców i uczestników były niesporne, wynikały z mapy zasadniczej oraz dokumentacji fotograficznej.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania stanowił przepis art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli wnioskodawcy zaskarżając go w całości, zarzucając mu:

I. obrazę przepisów prawa materialnego, w postaci:

1. art. 145 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że nie ma podstaw do ustanowienia służebności drogi koniecznej umożliwiającej dostęp do nieruchomości wnioskodawcy, gdy tymczasem są ku temu przesłania.

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. — poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nie wszechstronny, oraz przyznający walor wiarygodności jedynie twierdzeniom uczestników postępowania, przy całkowitej dyskredytacji twierdzeń wnioskodawcy;

2. art. 227 § 1 k.p.c. i art. 626 § 2 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. i art. 217 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z oględzin nieruchomości stanowiącej własność Wnioskodawcy w wyniku wadliwej oceny, że nie jest on konieczny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Biorąc pod uwagę powyższe apelujący wnosili o zmianę postanowienia i uwzględnienie Wniosku w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego wydając zaskarżone orzeczenie sąd pierwszej instancji nie naruszył przepisów prawa procesowego.

W pierwszej kolejności wskazać należy na bezzasadność zarzutu naruszenie przepisu art. 223 k.p.c.

Powołany zarzut w żaden sposób nie został sprecyzowany. W skardze apelacyjnej nie podważono żadnych ustaleń poczynionych przez sąd pierwszej instancji; w szczególności nie były sporne okoliczności dotyczące położenia nieruchomości wnioskodawcy, sposobu w jaki z niej korzysta, położenia znajdujących się na niej budynków i okoliczności ich wybudowania. Twierdzenia skarżącego, że wydając zaskarżone postanowienie Sąd w sposób nieuprawniony pominął twierdzenia wnioskodawcy nie odnoszą się jednocześnie do materii objętej postępowaniem dowodowym a dotyczą jak wskazuje treść uzasadnienia apelacji prawidłowości zastosowania prawa materialnego co w żaden sposób nie można wiązać naruszeniem powołanego na wstępie przepisu.

Oddalając wniosek w o dokonanie oględzin Sąd Rejonowy nie uchybił przepisom prawa procesowego - art. 227 § 1 k.p.c. i art. 626 § 2 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. i art. 217 § 2 k.p.c. We wniosku wnioskodawca domagał się dokonania oględzin z udziałem biegłego oczekując, że biegły sporządzi plan określający przebieg drogi jaka miała być wytyczona. Tą czynność z pewnością Sąd pierwszej instancji by wykonał gdyby zachodziły przesłanki prawa materialnego uzasadniające ustanowienie drogi koniecznej a skoro uznał brak tych przesłanek przeprowadzenie omawianej czynności procesowej uznać należało za zbędne. Podkreślić należy, że Sąd pierwszej instancji dysponował wystarczającym materiałem dowodowym pozwalającym na dokonanie ustaleń dotyczących położenia nieruchomości wnioskodawców i nieruchomości znajdujących się w jej sąsiedztwie w szczególności dysponował zdjęciami i mapami obrazującymi powyższe okoliczności. W przepisie art. 626 § 2 k.p.c. od zasady obligatoryjnego przeprowadzenia dowodu z oględzin nieruchomości przewidziano dwa wyjątki. Po pierwsze, dowód ten jest zbędny, jeżeli okoliczności są niesporne i niewątpliwe, np. gdy do ustanowienia służebności drogowej dla nieruchomości wnioskodawcy ma być wykorzystana już istniejąca i uwidoczniiona na planie droga na nieruchomości sąsiedniej. Po drugie, gdy oględziny są zbędne z innych przyczyn, np. jeżeli z już zebranego materiału sprawy niewątpliwy jest brak podstaw do ustanowienia drogi koniecznej.

W tym miejscu wskazać należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 14 stycznia 2015 r. (sygn. akt I Cz 104/14), zgodnie z którym rozpoznanie istoty sprawy o ustanowienie służebności drogi koniecznej wymaga odpowiedzi na podstawowe pytanie w takim postępowaniu, a mianowicie, czy nieruchomość, co do której twierdzi wnioskodawca, że nie ma dostępu do drogi publicznej może uzyskać taki dostęp jedynie przez nieruchomości innych właścicieli, czy też możliwe jest uzyskanie dostępu do drogi publicznej przez nieruchomości, będące w posiadaniu wnioskodawcy. Sąd Okręgowy w pełni podziela powyższe stanowisko przyjmując, że stanowi ono potwierdzenie bezzasadności omawianego zarzutu naruszenia prawa procesowego. Skoro Sąd pierwszej instancji ustalił brak przesłanek do ustanowienia drogi koniecznej brak było podstaw aby przeprowadzać dowód z oględzin z udziałem biegłego.

Reasumując, Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji przyjmuje za własne.

Ze wskazanych wyżej przyczyn uznając, że przeprowadzeniem omawianego dowodu jest zbędne Sąd Okręgowy oddalił zawarty w skardze apelacyjnej wniosek dowodowy (art. 227 k.p.c.).

W omawianej sprawie nie doszło również do naruszenia prawa materialnego przepisu art. 145 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Instytucja ustanowienia drogi koniecznej ma zastosowanie tylko wtedy gdy nieruchomość, na rzecz której ma być ustanowiona droga nie ma dostępu do drogi publicznej. W ocenie Sądu Okręgowego wnioskodawca dysponuje dostępem do drogi publicznej. Powyższe stanowisko wynika z założenia, że w realiach niniejszej sprawy nieruchomość wnioskodawcy nie może być traktowana jako dwie odrębne działki (nr (...)). Stanowią one wspólną

całość gospodarczą i nie stoi temu na przeszkodzie okoliczność, że są one podzielone przez działkę wydzieloną jako ciek wodny. Podkreślić należy, że dla obu tych działek założona jest jedna księga wieczysta. Obie użytkuje wnioskodawca oraz co najważniejsze, że jak wynika z ustaleń Sądu Rejonowego, że nie ma żadnych przeszkód aby wskazane wyżej działki połączyć przepustem.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 listopada 2015 r. (sygn. akt IV CK 235/05), służebność gruntowa nie może dotyczyć części składowych nieruchomości (art. 48 KC) i to potraktowanych jako elementy, które powinny mieć zapewniony samodzielny dostęp do drogi, niezależnie od tego, jak w relacji do drogi publicznej usytuowana jest cała nieruchomość; w sytuacji, gdy nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, ustanowienie drogi koniecznej może mieć miejsce wyjątkowo, tylko wtedy, gdy przemawiają za tym uzasadnione względy, interes społeczno-gospodarczy, a także, gdy właściciel nie może we własnym zakresie usunąć zaistniałych trudności.

Powyższe stanowisko, które Sąd Okresowy w pełni akceptuje, znajduje swoje potwierdzenie w treści art. 145 k.c. z którego wynika, że drogę konieczną ustanawia się dla nieruchomości władnącej i w celu zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej. Chodzi przy tym o dostęp dla nieruchomości a nie jej poszczególnych części. O ile, bowiem nieruchomość taki dostęp ma, to rzeczą właścicieli jest takie zorganizowanie jej eksploatacji, by umożliwiała właściwe z niej korzystanie.

W omawianej sprawie bezspornym jest, że nieruchomość wnioskodawców ma dostęp do drogi publicznej. W toku postępowania wnioskodawcy nie wykazali jednocześnie, że za ustanowieniem drogi koniecznej dla działki (...) przemawiają szczególne względy ekonomiczno – gospodarcze. Zawarte w uzasadnieniu apelacji twierdzenia mające świadczyć, że zbudowanie przepustu na cieku wodnym, który połączył by w sposób umożliwiający również komunikację samochodową obu działek jest niemożliwe lub znacznie utrudnione nie zostały jednocześnie poparte żadnymi dowodami; ta przed Sądem pierwszej instancji jak i w postępowaniu apelacyjnym brak było w tym zakresie jakichkolwiek wniosków. Wnioskodawca sam przyznał, że nie czynił żadnych starań zmierzających do wybudowania przepustu, nie dysponuje więc wiedzą co do stopnia skomplikowania ewentualnych prac, które należałoby wykonać ani tym bardziej kosztów z tym związanych.

W konsekwencji uznać, należy, że wnioskodawca nie udowodnił, że w przedmiotowej sprawie zaistniała potrzeba ustanowienia służebności drogi koniecznej naruszając tym samym dyspozycję przepisu art. 6 k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu apelacji