

Sygnatura akt I 1 Ca 111/16

POSTANOWIENIE

K., dnia 10-05-2016 r.

Sąd Okręgowy w Koninie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta Tembłowska

Sędzia: SO Aleksandra Bolczyk Sędzia: SO Iwona Przyłębska-Grzybowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Magdalena Szulc

po rozpoznaniu w dniu 22-04-2016 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z wniosku S. B., H. W., M. K. i E. Z. (1)

przy udziale Wspólnoty Mieszkaniowej budynków położonych przy ulicy (...) 1,3,5 w T., A. W. (1), K. B. i Gminy Miejskiej w T.

o ustanowienie służebności przechodu i przejazdu

na skutek apelacji uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej budynków położonych

przy ulicy (...) 1,3,5 w T.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Turku

z dnia 11 grudnia 2015r sygn. akt I Ns 685/12

postanawia:

I Zmienić zaskarżone postanowienie w całości w ten sposób, że oddalić wniosek i zasądzić od wnioskodawców na rzecz uczestnika Wspólnoty Mieszkaniowej budynków położonych przy ulicy (...) 1, 3 i 5 w T. kwotę 257 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

II Zasądzić od wnioskodawców na rzecz uczestnika Wspólnoty Mieszkaniowej budynków

położonych przy ulicy (...) 1, 3 i 5 w T. kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Aleksandra Bolczyk Jolanta Tembłowska Iwona Przyłębska – Grzybowska

Sygn. akt I 1 Ca 111/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2015 roku wydanym

w sprawie o sygn. akt I Ns 685/12 Sąd Rejonowy w Turku na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej T., będącej w użytkowaniu wieczystym i współwłasności budynków stanowiących odrębne nieruchomości członków Wspólnoty Mieszkaniowej budynków położonych przy ulicy (...) 1, 3, 5 w T., oznaczonej numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 0,3232 ha, mającej urzędzoną księgę wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Turku, ustanowił na rzecz każdego z właścicieli garażu posadowionego na:

a) nieruchomości położonej w T., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0019 ha położonej w T., stanowiącej własność S. B. i K. B. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, dla której Sąd Rejonowy w Turku prowadzi księgę wieczystą numer (...);

b) nieruchomości położonej w T., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0019 ha położonej w T., stanowiącej własność Gminy Miejskiej T., będącej w użytkowaniu wieczystym H. W. i A. W. (1) na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, dla której Sąd Rejonowy w Turku prowadzi księgę wieczystą numer (...);

c) nieruchomości położonej w T., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0020 ha położonej w T., stanowiącej własność Gminy Miejskiej T., będącej w użytkowaniu wieczystym M. K., dla której Sąd Rejonowy w Turku prowadzi księgę wieczystą numer (...);

d) nieruchomości położonej w T., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0021 ha położonej w T., stanowiącej własność Gminy Miejskiej T., będącej w użytkowaniu wieczystym E. Z. (1), dla której Sąd Rejonowy w Turku prowadzi księgę wieczystą numer (...)

- służebność przechodu i przejazdu – w pasie gruntu oznaczonym kolorem czerwonym pomiędzy punktami A-B-C-D-E-A na szerokości 2 metrów od strony wschodniej, dalej w kształcie trójkąta, długości w linii prostej 11,10 m, po skosie 8,35 m, o powierzchni ogólnej 0,0028 ha na sporządzonej przez biegłego J. K. mapie z dnia 27 października 2015 roku (punkt 1. postanowienia).

Nakazał solidarnie Gminie T. i Wspólnocie Mieszkaniowej Żwirki i Wigury 1, 3, 5 w T. usunięcie słupków metalowych wraz z łańcuchami łączącymi te słupki znajdującymi się na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) w zakresie, w jakim jest to niezbędne do wykonania służebności gruntowej w sposób ustalony przez biegłego geodetę J. K. na mapie z dnia 27 października 2015 roku (punkt 2. postanowienia).

Tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności zasądził solidarnie od S. B., K. B., H. W., A. W. (1), M. K. i E. Z. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej budynków położonych przy ulicy (...) 1, 3, 5 w T. kwotę 2.850 zł płatną w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności (punkt 3. postanowienia).

Tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności zasądził solidarnie od S. B., K. B., H. W., A. W. (1), M. K. i E. Z. (1) na rzecz Gminy Miejskiej T. kwotę 850 złotych płatną w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności (punkt 4. postanowienia).

Sąd Rejonowy ustalił że wnioskodawcy pozostają przy poniesionych kosztach sądowych (punkt 5. postanowienia) oraz ustalił, że wnioskodawcy i uczestnik postępowania pozostają przy poniesionych kosztach zastępstwa procesowego (punkt 6. postanowienia).

Powyższe orzeczenie zapadło na tle następującego stanu faktycznego:

Nieruchomość gruntowa oznaczona numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 0,0019 ha położona w T. stanowi własność S. B. i K. B. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Dla powyższej nieruchomości

Sąd Rejonowy w Turku, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Powyższa nieruchomość zabudowana jest budynkiem z przeznaczeniem na garaż.

Nieruchomość gruntowa oznaczona numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 0,0019 ha położona w T. stanowi własność Gminy Miejskiej T.. Użytkownikami wieczystymi powyższej nieruchomości i właścicielami budynku – garażu stanowiącego odrębną nieruchomość są H. W. i A. W. (1) we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Turku, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Nieruchomość gruntowa oznaczona numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 0,0020 ha położona w T. stanowi własność Gminy Miejskiej T.. Użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości i właścicielem budynku – garażu stanowiącego odrębną nieruchomość jest M. K.. Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Turku, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Nieruchomość gruntowa oznaczona numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 0,0021 ha położona w T. stanowi własność Gminy Miejskiej T.. Użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości i właścicielem budynku – garażu stanowiącego odrębną nieruchomość jest E. Z. (1). Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Turku, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Nieruchomość gruntowa oznaczona numerem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 0,3232 ha położona w T. stanowi własność Gminy Miejskiej T.. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 2 109,2000 m² w którym wyodrębnione są lokale mieszkalne. Nieruchomość objęta jest udziałami właścicieli wyodrębnionych lokali w użytkowaniu wieczystym ustanowionym na tej nieruchomości.

Wnioskodawcy S. B., H. W., M. K. i E. Z. (1) do grudnia 2011 roku dojeżdżali do garaży posadowionych na działkach oznaczonych numerami (...) od strony ulicy (...) przez plac należący do Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) 1, 3, 5. Zjazd był bezpośrednio z ulicy, dojazd nie stanowił żadnej trudności, był bezpieczny, wystarczający i bezkonfliktowy. Aktualnie żeby wjechać na plac (...) trzeba otworzyć szlaban. Piloty do szlabanu posiadają wyłącznie członkowie wspólnoty. W grudniu 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...)

i Wigury 1,3,5 w T. postawiła w granicy nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) będącej w użytkowaniu wieczystym właścicieli wyodrębnionych lokali znajdujących się w budynku posadowionym na powyższej działce od strony graniczącej z nieruchomościami będących w użytkowaniu wieczystym lub we własności wnioskodawców oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) na których znajdują się garaże – ogrodzenie składające się z odgradzającego łańcucha zawieszzonego na słupkach metalowych osadzonych w gruncie. Odległość od bram garażowych poszczególnych garaży do ogrodzenia jest różna. Wyjazd z trzech pierwszych garaży licząc od strony OSIR-u znajduje się w odległości 10,2 m od łańcucha odgradzającego. Wyjazdy następnych trzech garaży będących własnością S. i K. małż. B., H. i A. małż. W. i M. K. znajdują się w odległości 6,1 m od łańcucha odgradzającego, a ostatni wyjazd z garażu będącego własnością E. Z. (1) znajduje się w odległości 9 m na wprost i 6 m w odległości bocznej od łańcucha odgradzającego. Po postawieniu ogrodzenia przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. (...) 1,3,5 w T. wnioskodawcy dojeżdżają do swoich garaży z drugiej strony od strony ul. (...). Dojazd odbywa się drogą gruntową biegnącą wzdłuż przedmiotowych garaży. Droga ta stanowi własność Gminy Miejskiej T., grunt zaś został oddany w określonych częściach we współużytkowanie wieczyste na rzecz osób będących właścicielami garaży usytuowanych na tym terenie. W najwęższym miejscu szerokość drogi wynosi 4 m. Wnioskodawcy w związku z postawieniem ogrodzenia mają utrudniony wjazd i wyjazd do swoich garaży. Wjazd do garaży wnioskodawców przy zachowaniu należytej ostrożności jest bezpieczny, jednak nie może odbywać się bezpośrednio, ale po dokonaniu korekty wjazdu. Wnioskodawcy nie mogą wjechać do garażu bezpośrednio z drogi, gdyż jest za małe pole manewru, muszą wjechać na szerszą część pola manewrowego przed garażami, następnie tam wykonać kilka manewrów wycofania i dopiero później podjeżdżać pod dany garaż aby do niego wjechać. Korektę wjazdu wykonuje się w celu ustawienia pojazdu osią wzdłużną prostopadle do powierzchni drzwi garażowych. Dokonywanie korekty wjazdu do garażu dla wnioskodawców jest utrudnieniem, ilość wykonywanych manewrów jest różna w zależności od miejsca położenia garażu, gabarytu samochodu jak również umiejętności kierujących pojazdem. Bezpośrednio

za ogrodzeniem znajduje się wolny plac na którym bez żadnych trudności parkują samochody mieszkańców bloku wspólnoty. Szczególne utrudnienia występują zimą, gdy jest dużo śniegu i nie ma gdzie go odrzucać. Zalegające zasy śniegu tuż przy ogrodzeniu powodują dodatkowo zmniejszenie obszaru przed garażami, ograniczają pole manewrowe, co powoduje dodatkowo konieczność wykonania większej ilości manewrów. Z uwagi na niewielką odległość garaży od łańcucha odgradzającego nie ma możliwości dłuższego postoju,

w sytuacji, gdy któryś z samochodów zatrzyma się przed garażem usytuowany osiowo wzdłużną prostopadle do powierzchni drzwi garażowych wówczas dochodzi do blokady przejazdu do pozostałych garaży usytuowanych za stojącym samochodem. Do podobnej sytuacji dochodzi, gdy kierujący samochodem przed wjazdem do garażu otwiera drzwi to tego garażu lub stanąłby przed garażem w celu oględzin pojazdu czy usunięcia niewielkiej usterki. Inni użytkownicy nie mają wówczas możliwości przejazdu do swoich garaży. Sytuacje te utrudniają właściwe korzystanie z garażu.

Nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym działki (...) zabudowana jest trzema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi oraz elementami towarzyszącymi. W części przy ogrodzeniu postawionym w granicy z nieruchomościami wnioskodawców, grunt nie jest zabudowany. Teren Wspólnoty Mieszkaniowej od strony ul. (...) jest odgradzony szlabanem do którego piloty posiadają wyłącznie członkowie wspólnoty. Wzdłuż powyższego ogrodzenia oraz ogrodzenia odgradzającego powyższą nieruchomość od terenu OSIR-u członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) 1,3,5 w T. parkują samochody. Przy ogrodzeniu z OSIR-em przy ostatnim garażu znajdują się kontenery na śmieci. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali w nieruchomości Żwirki i Wigury 1, 3, 5 w T. uchwałą z dnia 17 grudnia 2012 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego powierzyli zarząd nieruchomością wspólną Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. oraz udzielili zarządcy pełnomocnictwa do reprezentowania wspólnoty we wszystkich sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu w szczególności do: występowania przed sądami i organami egzekucyjnymi oraz udzielili pełnomocnictwa procesowego; reprezentowania wspólnoty wobec organów administracji rządowej i samorządowej oraz w stosunkach z członkami wspólnoty.

Służebność gruntowa przechodu i przejazdu obciążająca nieruchomość uczestnika postępowania położona w T. oznaczona numerem geodezyjnym działki (...) znajduje się w pasie gruntu oznaczonym kolorem czerwonym o powierzchni 0,0028 ha pomiędzy punktami A-B-C-D-E-E na szerokości 2 metrów od strony wschodniej, dalej w kształcie trójkąta, długości w linii prostej 11,10 m, po skosie 8,35 m na mapie sporządzonej przez biegłego J. K. z dnia 27 października 2015 roku. Służebność w pasie 2 m jest gruntem utwardzonym, nie ma żadnych utrudnień, nie zachodzi potrzeba czynienia żadnych starań, wykonania jakichkolwiek robót.

Biegły z dziedziny budownictwa i oszacowania nieruchomości ustalił wartość rynkową wynagrodzenie za ustanowienie powyższej służebności przechodu i przejazdu na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej budynków położonych przy ulicy (...) 1, 3,5 w T. na kwotę 2.850 zł.

Jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie powyższej służebności przechodu i przejazdu na rzecz Gminy Miejskiej T. wynosi kwotę 850 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie osobowego oraz rzeczowego materiału dowodowego, w tym także opinii biegłych sądowych.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy zważył, że wniosek o ustanowienie służebności gruntowej przechodu i przejazdu jest zasadny.

W pierwszej kolejności Sąd orzekający odniósł się do podnoszonego przez uczestnika postępowania Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. (...) 1,3,5 w T. zarzut braku legitymacji procesowej po stronie uczestnika – Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) 1,3, 5 do uczestniczenia w postępowaniu wszczętym przedmiotowym wnioskiem, nie dzieląc tego zarzutu.

W dalszej części rozważań Sąd ten podniósł, że mimo zgłoszonego przez uczestnika zarzutu - kwestionowania podstawy prawnej żądania wnioskodawców – zastosowania art.285 k.c.

i wskazaniu, że art. 285 k.c. nie ma zastosowania

w przedmiotowej sprawie z uwagi, iż w oparciu o ten art. strony mogą wzajemnie regulować sprawy między sobą, nie daje on możliwości do ustanowienia służebności gruntowej na drodze sądowej, jak również twierdzenia, że w kodeksie cywilnym enumeratywnie zostały określone przesłanki ustanowienia służebności oraz jego dopuszczalności, wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na ustanowienie służebności gruntowej kwestionując jedynie jej zakres wskazał, że ostatecznie spór dotyczył szerokości pasa gruntu, na którym ma zostać ustanowiona służebność przechodu i przejazdu.

Sąd Rejonowy podkreślił, że stosownie do treści art. 285 k.c. ustanowienie służebności gruntowych jest związane z istnieniem dwóch nieruchomości - władnącej (praedium dominans) i obciążonej (praedium serviens), zwanej także nieruchomością służebną. Nieruchomość władnąca to nieruchomość, na korzyść której służebność jest ustanowiona, a nieruchomość obciążona to nieruchomość, której kosztem do tego doszło. Każdy rodzaj nieruchomości może być zarówno nieruchomością władnącą, jak i obciążoną. Sąd orzekający wskazał, że przede wszystkim będą to nieruchomości gruntowe, ale istnieje także możliwość ustanowienia służebności gruntowej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości budynkowej albo lokalowej. Adekwatnie, służebność gruntowa może obciążać zarówno nieruchomość gruntową, budynkową, jak

i lokalową. Należy podzielić dominujący pogląd, iż służebności gruntowe mogą być ustanawiane także na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości, a także na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego danego gruntu.

Sąd I instancji podkreślił, że przepisy dotyczące tzw. prawa sąsiedzkiego wyznaczają ustawowe granice wykonywania prawa własności nieruchomości. Ze względu na interes właścicieli sąsiednich oraz interes publiczny, polegający na konieczności zapobiegania i wygaszania konfliktów, zakres autonomii jest ograniczony. Z tych unormowań wynikają prawa podmiotowe znajdujące odzwierciedlenie w roszczeniach. Przepis art. 285 k.c. określa treść służebności gruntowej oraz stanowi, że nieruchomość „można obciążyć”. Czynność obciążająca prawo własności jest rozporządzeniem i stosowne uprawnienie właściciela, w granicach nie zabronionych, wynika z art. 140 k.c. Zbędne byłoby zatem jego dodatkowe potwierdzenie w odrębnym przepisie. Dlatego Sąd ten uznał, że mimo odrębnej stylistyki przepisu z art. 285 k.c. wynika

z niego podmiotowe prawo właściciela nieruchomości władnącej ustanowienia obciążenia innej nieruchomości, a z tego prawa konsekwentnie wynika roszczenie rozpoznawane przez sąd powszechny na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego (art. 1 i art. 2 § 1 k.p.c.). Sąd Rejonowy dodał, że przepisy Kodeksu cywilnego nie zawierają, poza wyjątkami (art. 145 k.c.), szczegółowych unormowań dotyczących zakresu służebności, poprzestając na utworzeniu wyczerpującego ich katalogu. Ze względu na różnorodność stanów faktycznych wymagających ograniczania właściciela w ramach służebności gruntowej w jego uprawnieniach w art. 285 § 1 k.c. znajdują się jedynie zwroty o „oznaczonym” zakresie korzystania lub zakazaniu „określonych” działań i uprawnień. Konkludując – Sąd Rejonowy – wskazał, że właściciel nieruchomości gruntowej, może co do zasady, na podstawie art. 285 § 1 k.c. domagać się ustanowienia służebności gruntowej obciążającej inną nieruchomość tego samego rodzaju. Treść art. 285 k.c. nie wyłącza jego stosowania do nieruchomości budynkowych czy lokalowych, a sam katalog możliwości służebności jest na gruncie tej regulacji otwarty dla wszystkich sytuacji związanych z korzystaniem z nieruchomości obciążonej w zakresie wskazanym w tym przepisie. Ponadto Sąd ten podkreślił, że te służebności szczegółowo wymienione w kodeksie (art. 145, 146, 151, 212 k.c.) nie wyczerpują wszystkich możliwości służebności. Z uwagi na ich powszechność zostały one szczegółowo wymienione w przepisach i uregulowane w kodeksie cywilnym, co nie wyłącza możliwości ustanowienia innego rodzaju służebności. Sąd Najwyższy stwierdził, wprost, że rozwój cywilizacyjny i postęp techniczny spowodowały powstanie konieczności dynamicznej wykładni przepisów regulujących służebności gruntowe, zmierzając do szerszego wykorzystania tej instytucji.

Ze względu na treść służebności gruntowych do najczęstszych stosowanych w praktyce należy służebność przechodu i przejazdu polegająca na uprawnieniu każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej do korzystania z nieruchomości obciążonej w celach przejścia (pieszo) lub przejazdu (przy użyciu pojazdów).

W myśl przepisu art. 285 k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony

w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa) - § 1. do ustanowienia więc służebności konieczne jest więc istnienie dwóch nieruchomości. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części (§ 2).

Sąd Rejonowy wskazał, że z powołanego wyżej przepisu wynika, iż celem ustanowienia służebności gruntowej może być jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Owa użyteczność powinna mieć charakter gospodarczy, a nie tylko służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej, względnie celom estetycznym czy krajobrazowym. Ustanowienie służebności ma więc przynieść nieruchomości władnącej określoną korzyść. Korzyść ta powinna mieć charakter obiektywny, nie może być oceniana tylko z punktu widzenia właściciela nieruchomości władnącej. Zakres służebności powinien odpowiadać realnym potrzebom nieruchomości władnącej, ocenianym na dzień ustanowienia służebności.

W ocenie Sądu I instancji, w kontekście przeprowadzonych dowodów w szczególności z oględzin nieruchomości, opinii biegłego z dziedziny kryminalistycznej rekonstrukcji wypadków drogowych E. Ł., map, fotografii i przesłuchania wnioskodawców i częściowo zeznań świadków nie sposób uznać, że służebność w zakresie oznaczonym przez biegłego geodetę J. K. w pasie gruntu o powierzchni 0,0028 ha pomiędzy punktami A-B-C-D-E-E oznaczonymi na mapie z dnia 27 października 2015 roku kolorem czerwonym miałyby służyć wyłącznie wygodzie wnioskodawców, ponieważ jak twierdzi uczestnik postępowania wnioskodawcy mają dojazd do nieruchomości na których posadowione są garaże oraz mają miejsce przed garażami niezbędne do wykonywania manewrów wjazdu i wyjazdu. W istocie w sprawie nie chodziło

o ustanowienie drogi koniecznej, ponieważ działki będące w użytkowaniu wieczystym bądź we własności wnioskodawców oznaczone numerami geodezyjnymi (...) na których znajdują się garaże niewątpliwie posiada dostęp do drogi publicznej. Ocena, czy ustanowiona służebność gruntowa korzystania z nieruchomości obciążonej realizuje cel określony w art. 285 k.c. jakim jest zwiększenie użyteczności dostępu do garażu, wymaga uwzględnienia okoliczności dotyczących usytuowania, przeznaczenia czy konfiguracji garażu jak również przyległego gruntu stanowiącego własność nieruchomości obciążonej. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że istniejąca odległość od bram wjazdowych do garaży do łańcucha odgradzającego wynosi 6,1 m w linii prostej w stosunku do garaży posadowionych na działkach (...), zaś

w stosunku do garażu znajdującego się na działce (...) odległość ta wynosi 9 m w linii prostej i 6 m w linii bocznej. Powyższe odległości zapewniają, co prawda, bezpieczny dojazd do garaży przy zachowaniu należytej ostrożności i staranności kierujących samochodem i pozwalają wjechać do garaży nie narażając się na niebezpieczeństwo, to jednak wymagają od kierowców wykonywania kilkakrotnych manewrów korygujących wjazd lub wyjazd, co w zależności od umiejętności danego kierowcy prowadzenia pojazdu (osoby starsze, z małym stażem jako kierowca) i gabarytów danego pojazdu może stanowić dla kierujących znaczne utrudnienia, a w przypadku niektórych kierowców nawet rezygnację z prób parkowania samochodu

w garażu z uwagi na zbyt duże ryzyko uszkodzenia samochodu. Ponadto Sąd ten miał na uwadze okoliczność, że szczególne utrudnienia występują w okresie zimowym, w przypadku obfitych opadów śniegu. Zalegające zasy śniegu tuż przy ogrodzeniu ograniczają pole manewrowe przed garażami wnioskodawców. Również w sytuacji gdy któryś z samochodów zatrzyma się przed garażem usytuowany osiową wzdłużną prostopadle do powierzchni drzwi garażowych wówczas dochodzi do blokady przejazdu do pozostałych garaży usytuowanych za stojącym samochodem. Przesunięcie ogrodzenia o 2 m z pewnością ułatwi dojazd do garaży, ograniczy ilość manewrów, pozwoli właścicielom garaży na swobodne otwarcie drzwi garażowych, chwilowy postój czy to w celu usunięcia drobnej usterki czy koniecznych oględzin pojazdu. W ocenie Sądu Rejonowego w żaden sposób zwiększenia pola manewrowego przed garażami wnioskodawców o 2 m nie można potraktować jako służącego nadmiernej wygodzie wnioskodawców.

Dwumetrowy zakres służebności służy jedynie poprawieniu jakości dojazdu do garaży, a tym samym dwumetrowy zakresu służebności nie spowoduje trudności z wjazdem i wyjazdem śmieciarek, a samochody parkujące przy ogrodzeniu na placu wspólnoty nie zablokują klatki wejściowej w bloku mieszkalnym nr (...). Wyłącznym celem służebności gruntowej nie może być natomiast ani wygoda właściciela nieruchomości władnącej ani jego upodobanie niezwiązane z potrzebą nieruchomości. Do ustanowienia służebności konieczna jest również celowość mierzona użytecznością nieruchomości władnącej oraz konieczność rozumiana jako brak innych możliwości osiągnięcia tego celu niż przez ingerencję w cudze prawo własności. Sąd orzekający wskazał, że należy pamiętać, iż usytuowanie garaży wyklucza możliwość innego dojazdu, a z uwagi na istniejące trudności garaże faktycznie tracą swoją funkcjonalność, dochodzi do ograniczenia ich w swobodnym użytkowaniu. Zdaniem Sądu I instancji ustanowienie służebności podniesie użyteczność garaży, a dodatkowa powierzchnia nie będzie dla użytkowników garaży żadnym luksusem, nie zapewni im nadmiernego wygodnictwa. W ocenie Sądu Rejonowego żądany przez wnioskodawcę czterometrowy pas jest nadmierny i służyłby wyłącznie jedynie dodatkowej wygodności, a ponadto utrudniałby w znacznym zakresie korzystanie z nieruchomości obciążonej. Należy również podnieść, że zgoda uczestnika Wspólnoty Mieszkaniowej na ustanowienie służebności do 1 metra jest w istocie przyznaniem racji żądaniom wnioskodawców co do samej istoty a mianowicie - zwiększenia użyteczności.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd I instancji ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela garażu posadowionego na nieruchomościach obejmujących działki o numerach geodezyjnych (...) służebność przechodu i przejazdu obciążającą nieruchomość uczestnika postępowania. Sąd Rejonowy wskazał, że oparł to orzeczenie na dowodzie z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji J. K., w której został oznaczony zakres służebności i zasądził jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności w wysokości ustalonej przez biegłego S. P. wobec braku porozumienia stron w powyższym zakresie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy na podstawie art. 285 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie 1, 3,4 sentencji postanowienia.

Sąd I instancji w punkcie 2. postanowienia zgodnie z zasadą ekonomii procesowej i koniecznością minimalizacji kosztów orzekł w stosunku do uczestników postępowania Gminy T. i Wspólnoty Mieszkaniowej Żwirki i Wigury 1, 3, 5 o obowiązku i nakazie wykonania niezbędnych i koniecznych czynności do wykonania ustanowionej w punkcie 1 postanowienia w zakresie ustanowionej służebności gruntowej.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł stosownie do treści art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd I instancji szczegółowo opisał, jakie kwoty wchodziły w skład kosztów postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka postępowania Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) i Wigury 1, 3, 5 w T. zaskarżając je w całości i zarzucając:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodu z zeznań świadków: H. K., L. K.

i W. O., polegającą na odmowie wiarygodności zeznań tych świadków w zakresie płynnego wjazdu do garaży,

b) art. 316 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie obowiązku wyrokowania według stanu z chwili orzekania, polegające na przyjęciu, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) 1, 3, 5 w T. nie kwestionuje zasady ustanowienia żądanej służebności, a jedynie jej zakres, w sytuacji gdy oświadczenia o wyrażeniu zgody na ustanowienie żądanej służebności

składane były w wykonaniu zobowiązania Sądu do wypowiedzenia się co do propozycji ugodowych, podczas gdy do zawarcia ugody nie doszło, a uczestnik nr 1 konsekwentnie wnosił o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności ,

c) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak jakiegokolwiek uzasadnienia punktu 2. postanowienia, w szczególności brak wyjaśnienia podstawy prawnej orzeczenia z przytoczeniem przepisów prawa, co prowadzi do braku możliwości przeprowadzenia kontroli instancyjnej postanowienia Sądu I instancji w tym zakresie,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 245 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że ustanowienie służebności gruntowej może nastąpić z mocy orzeczenia sądowego,

b) art. 285 § 1 i 2 k.c. poprzez ich zastosowanie,

w sytuacji ,gdy ustanowienie służebności gruntowej miało służyć tylko i wyłącznie wygodzie wnioskodawców.

Stawiając powyższe zarzuty apelująca wniosła o:

1) zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku w całości,

2) zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję wg norm przepisanych.

Wnioskodawcy wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od uczestniczki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) i Wigury 1, 3, 5 w T. kosztów postępowania odwoławczego wg. norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki , pomimo częściowo chybionych zarzutów, okazała się uzasadniona, co w konsekwencji skutkowało wydaniem orzeczenia o charakterze reformatoryjnym i oddaleniem wniosku o ustanowienie służebności przechodu i przejazdu.

Sąd I instancji nie dopuścił się bowiem naruszenia normy prawa materialnego, tj. art. 285 k.c. w kontekście uznania jej za podstawę prawną wywiedzionego wniosku i oceny tej nie może podważać szeroka, i w istocie nie dość konsekwentna (raz stanowiąca, że norma art. 285 § 1 k.c. stanowi podstawę do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej, następnym zaś razem przecząca tej tezie), odwołująca się m.in. do dynamicznej potrzeby wykładni przepisów regulujących instytucję służebności gruntowej, argumentacja przedstawiona na poparcie wywiedzionego w tym zakresie zarzutu.

Art. 285 § 1 k.c. stanowi, że nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony

w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów

o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

Już literalne brzmienie powołanej regulacji prawnej wespół ze stanowiskiem prezentowanym w doktrynie oraz judykaturze ujawnia możliwość i zarazem potrzebę ustanowienia służebności gruntowej wynikającej ze stosunków sąsiedzkich, które stwarzają różnego rodzaju potrzeby, na przykład właśnie przechodzenia czy przejazdu przez grunt sąsiadujący, przepędu zwierząt, czerpania wody ze studni etc., czyniąc zasadnym stanowisko Sądu I instancji w tej kwestii i niwecząc tym samym wszelkie zarzuty apelacyjne kontestujące tę kwestię (vide: E. Gniewek (w:) System prawa prywatnego, t. 4, 2007, s. 442 – 443; A. Wąsiewicz (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 673 – 674)

i stanowiska tego nie może niweczyć brak szczegółowej regulacji treści różnorodnych postaci służebności. Jedynie ogólna typologia stanowi celowy zabieg ustawodawcy – rozszerza zakres owej regulacji.

Powoływana zaś przez skarżącą służebność drogi koniecznej wynikająca z normy art. 145 k.c. nie znajduje w przedmiotowej sprawie zastosowania, wobec faktu, iż instytucja ta służy udostępnieniu dojazdu do drogi publicznej nieruchomości, która dojazdu takiego jest pozbawiona. Przedmiot niniejszego postępowania jest natomiast odmienny.

Jednocześnie wskazać trzeba, że wbrew stanowisku apelującej omawiana służebność gruntowa może powstać nie tylko na podstawie umowy, ale także w drodze zasiedzenia, na podstawie decyzji administracyjnego i przede wszystkim z mocy konstytucyjnego orzeczenia sądowego (vide: Komentarz do Kodeksu cywilnego, Katarzyna A. Dadańska, publ. LEX online).

Znamiennym jest, że celem ustanowienia służebności gruntowej może być jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części (§ 2 art. 285 k.c.). Owa użyteczność powinna mieć charakter gospodarczy, a nie tylko służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej, względnie celom estetycznym czy krajobrazowym (vide: J. Szachułowicz (w:) K. Pietrzykowski (red.) Komentarz do Kodeksu cywilnego, t. I, 2008, s. 833). Ustanowienie służebności ma więc przynieść nieruchomości władnącej określoną korzyść. Korzyść ta powinna mieć charakter obiektywny, nie może być oceniana tylko z punktu widzenia właściciela nieruchomości władnącej. Zakres służebności powinien odpowiadać realnym potrzebom nieruchomości władnącej, ocenianym na dzień ustanowienia służebności (vide:

A. W. (w:) (...) prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 677 – 678).

Lektura treści uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia wskazuje, że Sąd I instancji zaprezentowane rozważania w kwestii celu ustanowienia służebności gruntowej miał na względzie, jednakże w konsekwencji je pominął i uwzględnił wywiedzione przez wnioskodawców żądanie – pomimo, że zarówno z osobowego materiału dowodowego w postaci zeznań świadków: H. K., L. K. i W. O., jak i przede wszystkim z opinii biegłego sądowego z dziedziny kryminalistycznej rekonstrukcji wypadków drogowych E. Ł. – jawi się inny, niż wymagany przez ustawodawcę cel ustanowienia służebności gruntowej, tj. wyłącznie poprawa jakości dojazdu do garaży, a zatem zwiększenie wygody właścicieli nieruchomości władnącej. Czyni to zasadnym poglądem o naruszeniu opisanej normy prawnej w aspekcie zastosowania jej do realiów przedmiotowej sprawy i jednocześnie wyłącza potrzebę szerszej oceny naruszenia tej regulacji w opisanym wcześniej kontekście.

Pomijając powyższe i odnosząc się do zasadniczych i trafnych twierdzeń apelacyjnych podnieść trzeba na wstępie – mając na uwadze treść protokołu rozprawy z dnia 30 listopada 2015 roku – że w istocie Sąd Rejonowy błędnie uznał, dopuszczając się naruszenia normy prawa procesowego, tj. art. 316 § 1 k.p.c., iż skarżąca nie kwestionowała zasady ustanowienia żądanej służebności, a jedynie jej zakres. Uważna lektura treści wymienionego protokołu wskazuje, że ostatecznie, apelująca wniosła o oddalenie wniosku o ustalenie służebności gruntowej oraz nakazanie umożliwienia umiejscowienia słupków w nowym miejscu podnosząc, że ograniczenie powierzchni jest dla wspólnoty niekorzystne, a zachowanie właścicieli garaży niezgodne z zasadami współżycia społecznego (vide: k. 547 v akt). Bez wpływu na ocenę tego ostatecznego stanowiska pozostają jednocześnie wcześniejsza wola czy też próby zawarcia ugody i propozycje składane przez skarżącą wspólnotę w tym zakresie.

Jak trafnie zarzuca apelująca zaskarżony wyrok wydany został z naruszeniem przywołanego w apelacji przepisu prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a przez to błędną ocenę materiału dowodowego, a ściślej osobowego materiału dowodowego w postaci zeznań świadków wymienionych w części wstępnej apelacji.

Sąd I instancji wywodząc o niewiarygodności zeznań świadków: H. K., L. K. i W. O. w zakresie celowego manewrowania przed wykonaniem wjazdu do garaży pominął wnioski płynące z opinii biegłego sądowego z dziedziny kryminalistycznej rekonstrukcji wypadków drogowych E. Ł., którą to opinię Sąd orzekający w całości podzielił, a które

ujawniają bezkolizyjny i bezpieczny wjazd do garażu samochodem poniżej 4 metrów długości i wjazd po dokonaniu korekty, w przypadku samochodu, którego długość przekracza 4 metry.

Ocena osobowego materiału dowodowego winna zostać dokonana w odniesieniu do wniosków owej opinii, nie zaś automatycznie eliminować tę część zeznań – jako złożonych na użytek przedmiotowego postępowania, czego – jak wynika z treści sporządzonego uzasadnienia – Sąd orzekający zaniechał.

Kluczową, dla oceny wywiedzonego przez wnioskodawców żądania ustanowienia służebności przechodu oraz przejazdu, winna jednak stanowić wspomniana opinia biegłego sądowego sporządzona nie tylko w oparciu o dokumentację fotograficzną, czy dokumenty zebrane w aktach przedmiotowego postępowania, ale przede wszystkim na podstawie stosownych pomiarów, szkiców sytuacyjnych oraz dokonaniu prób wjazdu do garaży (drzwi), z której bezspornie wynika, że w istniejących warunkach możliwy jest bezpieczny i bezkolizyjny wjazd samochodem do każdego z analizowanych przez biegłego garaży. Dokonywanie zaś korekty wjazdu (w zależności od długości samochodu – powyżej bądź poniżej 4 metrów) stanowi jedynie niewielkie utrudnienie dla kierującego, które nie ma wpływu na bezpieczeństwo jazdy.

Z przeprowadzonej w toku postępowania pierwszoinstancyjnej opinii (uzupełnionej i potrzymanej przez biegłego na rozprawie w dniu 28 maja 2015 roku) wynika przy tym niezbicie, że ustanowienie służebności (nawet w zakresie 2 metrów, jak to uczynił Sąd Rejonowy) służy jedynie dodatkowej wygodzie – poprawie jakości dojazdu do garaży, co - w świetle zaprezentowanych powyżej rozważań w zakresie celu, jakiemu ma służyć ustanowienie służebności gruntowej – wyklucza zasadność żądania wnioskodawców.

Do tożsamego skutku – w postaci uwzględnienia wniosku

o ustanowienie służebności gruntowej – nie mogą prowadzić wyłaniające się z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym samej opinii biegłego utrudnienia wynikające

z zatrzymania się samochodu przed garażami (a ściślej garażami nr (...)), skoro utrudnienia te – podobnie, jak sam wjazd do garaży - nie stanowią zagrożenia bezpieczeństwa dla użytkowników garaży, a jedynie chwilowe wstrzymanie ruchu pojazdów, co – w świetle zasad doświadczenia życiowego – stanowi zjawisko powszechne.

Konkludując, uznać trzeba – jak prawidłowo podnosi skarżąca i niezasadnie uznał Sąd I instancji – że w przedmiotowej sprawie brak było podstaw, z uwagi na niespełnienie przesłanki zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej, a jedynie poprawę wygody przy wjeździe do poszczególnych garaży, do uwzględnienia wywiedzonego przez wnioskodawców: S. B., H. W., M. K. i E. Z. (2) żądania, co – jak zaakcentowano na wstępie – implikowało konieczność zmiany zaskarżonego postanowienia w całości.

Wobec reformatoryjnego charakteru przedmiotowego orzeczenia, pozostałe zarzuty apelacyjne nie wymagają osobnego omówienia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w całości w ten sposób, że oddalił wniosek oraz zasądził od wnioskodawców (wobec ich ostatecznej przegranej) na rzecz uczestniczki Wspólnoty Mieszkaniowej budynków położonych przy ulicy (...) 1, 3 i 5 w T. kwotę 257 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego (art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z § 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 (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490 j.t.) - punkt I postanowienia.

O kosztach zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej orzeczono w oparciu o przepis art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804) – punkt II postanowienia.

Aleksandra Bolczyk Jolanta Tembłowska Iwona Przyłębska – Grzybowska