

POSTANOWIENIE

Dnia 4 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Miczke (spr.)

Sędziowie: SSO Małgorzata Wiśniewska

SSO Ryszard Marchwicki

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2014 r. w Poznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **S. K.**

przy uczestnictwie **A. P. i M. P.**

o ustanowienie służebności gruntowej

na skutek zażalenia wnioskodawcy

na postanowienie Sądu Rejonowego w Wągrowcu

VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Chodzieży

z dnia 3 października 2013 r. w sprawie o sygn. akt VI Ns 409/13

postanawia

oddalić zażalenie.

SSO M. Wiśniewska SSO M. Miczke SSO R. Marchwicki

UZASADNIENIE

Wnioskodawca S. K. domagał się ustanowienia na nieruchomości uczestników A. i M. P. (KW nr (...)) służebności gruntowej polegającej na korzystaniu ze swobodnego przejścia przez nieruchomość uczestników do wejścia do piwnicy znajdującej się na granicy nieruchomości w budynku stanowiącym własność wnioskodawcy (KW nr (...)). Wniósł też o udzielenie zabezpieczenia przez: 1) zobowiązanie uczestników do zapewnienia wnioskodawcy swobodnego przejścia przez nieruchomość uczestników do wejścia do piwnicy znajdującej się na granicy nieruchomości w budynku stanowiącym własność wnioskodawcy oraz 2) zobowiązanie uczestników do uwzględnienia w projekcie budynku, który ma powstać na nieruchomości uczestników przejścia przez klatkę schodową lewą (patrzac od ul. (...)), umożliwiającego swobodny dostęp do piwnicy znajdującej się w budynku usytuowanym na nieruchomości wnioskodawcy.

Postanowieniem z dnia 3 października 2013 r., sygn. akt VI Ns 409/13 Sąd Rejonowy w Wągrowcu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Chodzieży oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia. W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca nie uprawdopodobnił roszczenia. Sąd pierwszej instancji przyjął, że w istocie wnioskowana służebność jest służebnością drogi koniecznej z art. 145 k.c., pomimo specyfiki zaistniałego stanu faktycznego (brak odrębności części budynku - piwnicy, od nieruchomości wnioskodawcy). Faktem jest, że aktem notarialnym z 29 grudnia 2010 r. uczestnicy zobowiązali się wobec wnioskodawcy do ustanowienia służebności przejścia przez klatkę schodową lewą, która będzie się znajdować w budynku mającym powstać na nieruchomości uczestników, do piwnicy w budynku wnioskodawcy, przy czym zobowiązanie to miało być aktualne

bez względu na to, czy zostanie wybudowany budynek zgodny w ówczesnym projektem, czy też inny budynek. Decyzją Starosty (...)z 25 czerwca 2009 r. udzielono uczestnikom pozwolenia na rozbiórkę budynku i wybudowanie nowego. Decyzja ta została ostatecznie zmieniona na skutek szeregu odwołań sąsiadów H. M.i Z. M. (1)- decyzją z 21 marca 2012 r. odmówiono uczestnikom pozwolenia na rozbiórkę istniejącego budynku i wybudowanie nowego. Budynek został już jednak w międzyczasie rozebrany. Na dziś wywiązanie się przez uczestników z zobowiązania wyrażonego w akcie notarialnym z 29 grudnia 2010 r. nie jest możliwe, gdyż budowa została wstrzymana i cofnięto im pozwolenie na budowę, tym samym nie istnieje budynek ani klatka schodowa, o których mowa w treści zobowiązania. Zresztą, jak zauważył Sąd pierwszej instancji, z porównania stanowisk wnioskodawcy i uczestników wynika, że uczestnicy nie wycofali się z podjętego zobowiązania. Nie można również, zdaniem Sądu Rejonowego, treści podjętego w ww. akcie notarialnym zobowiązania przenosić na wysunięte w niniejszym postępowaniu żądanie ustanowienia służebności, gdyż zobowiązanie dotyczy odmiennego stanu faktycznego (stanu, w którym powstanie już budynek na nieruchomości uczestników). Ponadto z uwagi na wstrzymanie budowy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w C.stwierdził zagrożenie dla odsłoniętej części budynku wnioskodawcy. Obecnie toczy się również postępowanie w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, w którym położone są nieruchomości wnioskodawcy i uczestników - zakończenie prac projektowych planowane jest na 22 grudnia 2013 r., natomiast do uchwalenia i publikacji zmiany upłynie kolejnych 10-12 miesięcy. Z kolei cała dokumentacja inwestycji uczestników została im zwrócona ze Starostwa Powiatowego w C.. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że przymusowe ustanowienie służebności (czy to służebności z art. 145 k.c. czy z art. 285 k.c.), nie może być arbitralne w tym sensie, że należy uwzględnić interesy obu stron wnioskowanego stosunku prawno-rzeczowego. To czy służebność jest konieczna do korzystania z nieruchomości będącej własnością wnioskującego, zależy od konkretnego stanu faktycznego. Przy tej ocenie trzeba pamiętać, że każda służebność stanowi ograniczenie prawa własności i dlatego jej ustanowienie na cudzym gruncie powinno mieć wyjątkowy charakter. W tym kierunku idzie też orzecznictwo Sądu Najwyższego. Sąd Rejonowy powołał się na postanowienie SN z 26 kwietnia 2006 r., I CK 552/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 70, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że w razie gdy dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, zasadą powinno być przystosowanie go do użytku zamiast ustanawiania służebności drogi koniecznej przez cudzą nieruchomość, chyba że przystosowanie takie byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów. Przytoczył też postanowienie z 7 lipca 1999 r., II CKN 786/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 34, w którym Sąd Najwyższy wskazał, że dostęp jest nieodpowiedni wówczas, gdy stwarza niebezpieczeństwo. Stanowisko takie jest trafne przy założeniu, że np. sama nieruchomość władająca nie może być przystosowana przez właściciela w sposób zapewniający bezpieczeństwo. Należy też zgodzić się z poglądem, że art. 145 k.c. nie daje roszczenia o ustanowienie służebności drogowej, zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej zapewniającej niezbędny dostęp do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarskich (zob. postanowienie SN z 7 marca 2007 r., II CSK 482/06, Lex nr 278673; postanowienie SN z 21 czerwca 2011 r., I CSK 646/10. Lex nr 898248). Sąd Rejonowy przytoczył też pogląd zawarty w postanowieniu z 6 października 2000 r., IV CKN 123/00, Lex nr 52519, w którym Sąd Najwyższy wskazał, że w przypadku, gdy budynki gospodarcze znajdują się na tej samej nieruchomości, która ma dostęp do drogi publicznej lub gdy właściciel takiej nieruchomości nie ma komunikacji z jego pewną częścią, jego roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej jest w zasadzie wyłączone. Zasada ta może doznać wyjątku tylko wówczas, gdy właściciel wykaże, że nie może we własnym zakresie usunąć trudności z dostępem do części nieruchomości lub znajdujących się na niej budynków i gdyby za ustanowieniem drogi przemawiały szczególnie uzasadnione względy, a także interes społeczno-gospodarczy. Sąd pierwszej instancji dostrzegł, że w realiach rozpoznawanej sprawy istotna jest odpowiedź na pytanie, czy w przypadku nieruchomości wnioskodawcy S. K.istnieje obiektywny stan niemożności jej przystosowania w taki sposób, aby zbędnym było ustanawianie służebności przejścia przez nieruchomość uczestników, nadto czy zachodzą jakieś szczególne względy przemawiające za ustanowieniem takiej służebności. W ocenie Sądu Rejonowego, dobrowolne zobowiązanie uczestników w akcie notarialnym do ustanowienia służebności w budynku, nie ma dla oceny wniosku większego znaczenia, gdyż zobowiązanie dotyczy odmiennego stanu faktycznego, gdy już powstanie budynek. Oczywiście wnioskodawca ma prawo oczekiwać ziszczenia się tego stanu faktycznego i tym samym ustanowienia służebności w budynku uczestników, ale stan ten jest niepewny i wcale nie jest przesądzone, że budynek ten w ogóle kiedykolwiek powstanie. Tym samym nie można przenosić ekspektatywy wnioskodawcy wynikającej z dobrowolnego zobowiązania na zasadność żądania ustanowienia służebności według istniejącego obecnie stanu rzeczy

(przy braku budynku). Nadto Sąd Rejonowy stwierdził, że uprawdopodobnienie roszczenia obciąża wnioskującego o udzielenie jego zabezpieczenia. Odnosząc tę uwagę do realiów niniejszej sprawy Sąd pierwszej instancji wskazał, że wnioskodawca nie przedstawił żadnego dowodu choćby w minimalnym stopniu potwierdzającego tezę, że niemożliwym z technicznego punktu widzenia jest przystosowanie budynku samego wnioskodawcy do wykonania zejścia do piwnicy w nim się znajdującej. Kwestia ta wymaga wiadomości specjalnych, niemniej możliwości uprawdopodobnienia tego stanu rzeczy są bardzo szerokie, choćby z uwagi na możliwość zlecenia np. prywatnej opinii rzeczoznawcy budowlanego. Takiej ekspertyzy wnioskodawca nie złożył do sprawy i choć kwestia ta będzie badana z urzędu przez sąd w celu merytorycznego rozstrzygnięcia wniosku o ustanowienie służebności, to na użytek wniosku o udzielenie zabezpieczenia taka ekspertyza byłaby pożądana. Sąd Rejonowy podkreślił, że na dzień rozpoznawania wniosku o zabezpieczenie nie dysponował żadnym namacalnym dowodem, który pozwalałby uznać, że w istocie niemożliwym lub powodującym nadmierne koszty jest wykonanie zejścia do piwnicy z poziomu wnioskodawcy. Wręcz przeciwnie, przeprowadzone dotychczas dowody przemawiają za techniczną możliwością wykonania takiego zejścia a w każdym razie takiej możliwości nie wykluczają. Z tego względu Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o zabezpieczenie w zakresie pierwszego wnioskowanego sposobu zabezpieczenia, jest niezasadny z uwagi na nie uprawdopodobnienie roszczenia. Również drugi z wnioskowanych sposobów zabezpieczenia (tj. zobowiązanie uczestników do ujęcia w projekcie budynku służebności na rzecz wnioskodawcy) - niezależnie od braku uprawdopodobnienia całego roszczenia - nie jest możliwy do uwzględnienia z uwagi na jego daleko idącą i ostateczną ingerencję w prawa uczestników. Gdyby takie zobowiązanie miało nastąpić a następnie - po uzyskaniu opinii biegłego - wniosek o ustanowienie służebności okazałby się niezasadny, stanowiłoby to znaczne i nieuzasadnione naruszenie przymiotu własności, wprowadzając konieczność uzyskiwania ponownego pozwolenia na budowę i konieczność wykonywania nowego projektu budowlanego. Wobec powyższego Sąd Rejonowy oddalił wniosek w całości.

Zażalenie na to postanowienie złożył wnioskodawca S. K., zaskarżając je w całości oraz wnosząc o jego zmianę przez uwzględnienie wniosku. Skarżący zarzucił:

1) sprzeczność istotnych ustaleń z zebranych w sprawie materiałem dowodowym, mającą wpływ na rozpatrzenie sprawy, polegającą na bezpodstawnym stwierdzeniu, że wnioskodawca nie uprawdopodobnił, że niemożliwym z technicznego punktu widzenia jest przystosowanie budynku wnioskodawcy do wykonania zejścia do piwnicy w nim się znajdującej, choć z zebranego dotychczas w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z wyjaśnień samego wnioskodawcy wprost wynika, że wnioskodawca nie może przeprowadzić powyższych prac,

2) sprzeczność istotnych ustaleń z zebranych w sprawie materiałem dowodowym, mającą wpływ na rozpatrzenie sprawy, polegającą na bezpodstawnym przyjęciu, że przeprowadzone dotychczas dowody przemawiają za techniczną możliwością wykonania wejścia do piwnicy z budynku wnioskodawcy, choć świadkowie, którzy wskazali na powyższą możliwość jednocześnie wyjaśnili, że nie byli w rzeczonyj piwnicy i z uwagi na powyższe nie znają jej stanu technicznego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji trafnie przyjął, że wnioskodawca nie uprawdopodobnił roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej z art. 145 k.c. Przypomnieć bowiem należy, że przymusowe ustanowienie służebności w drodze orzeczenia sądu może nastąpić wyjątkowo, wtedy, gdy przepis szczególny przyznaje uprawnienie do domagania się ustanowienia takiej służebności. Jest tak w przypadku służebności drogi koniecznej (art.145 kc), służebności gruntowej niezbędnej z powodu przekroczenia granic gruntu sąsiedniego przy wznoszeniu budynku (art. 151 k.c.). Sąd może z urzędu ustanowić odpowiednio służebności na podstawie art. 212 § 1 zd. 2 k.c. W przypadku art.285 kc taka sytuacja nie zachodzi. Można ją zatem ustanowić w sposób wskazany w art.245 kc. Sąd stosuje jednak z urzędu prawo materialne, zatem słusznie Sąd Rejonowy rozpoznał wniosek o udzielenie zabezpieczenia w kontekście art.145 kc.

Żalący nie zdołał w zażaleniu skutecznie podważyć zasadności oceny dokonanej przez Sąd I instancji.

Nieruchomość wnioskodawcy zapisana w księdze wieczystej nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej, zaś pożądana przez skarżącego służebność ma zapewnić mu dostęp nie do nieruchomości jako takiej, lecz do piwnicy znajdującej się w budynku usytuowanym na jego nieruchomości. Z uwagi na zasadę równej dla wszystkich ochrony prawa własności (art. 64 ust. 2 Konstytucji), ustanowienie służebności drogi koniecznej przez nieruchomość uczestników, będące w istocie poważną ingerencją w przysługujące im prawo własności, może nastąpić tylko wówczas, gdy wnioskodawca nie jest w stanie we własnym zakresie usunąć trudności z dostępem do części znajdujących się na jego nieruchomości budynków i gdyby za ustanowieniem drogi przemawiały szczególnie uzasadnione względy, a także interes społeczno-gospodarczy. W razie gdy dostęp do części nieruchomości jest nieodpowiedni, zasadą winno być bowiem przystosowanie go do użytku zamiast ustanawiania służebności drogi koniecznej przez cudzą nieruchomość, chyba że przystosowanie takie byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów.

Domagając się zabezpieczenia roszczenia o ustanowienie służebności wnioskodawca winien te okoliczności uprawdopodobnić (art. 730¹ § 1 k.p.c.).

Wbrew zarzutowi podniesionemu w zażaleniu, wnioskodawca nie uprawdopodobnił, że przystosowanie przez niego jego własnego budynku do odpowiedniego dostępu do piwnicy poprzez wykonanie zejścia do niej z poziomu parteru, czy też wykonanie w inny sposób klatki schodowej jest technicznie niemożliwe. Do wniosku skarżący nie dołączył żadnych dokumentów ani środków uprawdopodobnienia, które pozwalałyby przyjąć, że wykonanie zejścia do piwnicy w jego własnym budynku zagrozi stabilności konstrukcji całego budynku, czy też jest niezgodne z regułami sztuki budowlanej.

Okoliczności tej nie uprawdopodobnia akt notarialny z 29 grudnia 2010 r., rep A (...)not. P. P., w którym uczestnicy postępowania zobowiązali się do ustanowienia służebności przejścia przez klatkę schodową lewą (patrząc od strony ul. (...)), która miała się znajdować w nowo projektowanym budynku zlokalizowanym na działkach nr (...) (KW nr (...)), umożliwiającej swobodny dostęp do piwnicy w budynku wnioskodawcy. Fakt, iż uczestnicy zobowiązali się do ustanowienia służebności odpowiadającej pojęciu drogi koniecznej nie oznacza, że w tych konkretnych okolicznościach sprawy przesłanki do ustanowienia takiej służebności w oparciu o art. 145 k.c. zostały spełnione. Zobowiązanie to mogło wynikać choćby z chęci ułożenia stosunków sąsiedzkich w sposób zgodny i uniknięcia konfliktów, a nie z faktu, iż rzeczywiście wnioskodawca nie mógł we własnym zakresie zapewnić sobie dostępu do piwnicy zlokalizowanej w budynku posadowionym na jego nieruchomości. Z tych samych względów nie można uznać za miarodajne samego faktu korzystania przez wnioskodawcę z wejścia do piwnicy przez nieruchomość uczestników. Okoliczność, że dotychczas wnioskodawca faktycznie korzystał z nieruchomości sąsiedniej nie oznacza, że było to bezwzględnie konieczne.

Nietrafny był zarzut, jakoby brak technicznej możliwości wykonania zejścia do piwnicy w budynku wnioskodawcy został dostatecznie uprawdopodobniony za pomocą wyjaśnień S. K.. Wyjaśnienia wnioskodawcy nie uprawdopodobniają tych okoliczności z kilku względów.

Po pierwsze, stanowią one tylko twierdzenia samego wnioskodawcy, nie będące środkiem uprawdopodobnienia, lecz wyrazem stanowiska w sprawie. W sytuacji, gdy uczestnicy zaprzeczyli, aby wykonanie przez wnioskodawcę zejścia do piwnicy we własnym zakresie było niemożliwe, rzeczą wnioskodawcy było dostarczenie środków uprawdopodobnienia, potwierdzających jego twierdzenia.

Po drugie, wnioskodawca nie ma wiadomości specjalnych, tymczasem ustalenie, czy istnieje techniczna możliwość wykonania zejścia do piwnicy w budynku wnioskodawcy, takiej wiedzy fachowej z zakresu konstrukcji budowlanych i techniki budowlanej wymaga.

Po trzecie, nawet gdyby wyjaśnienia wnioskodawcy można było zakwalifikować jako środek uprawdopodobnienia, ich moc przekonywania była zbyt niska, by na ich podstawie poczynić jakiegokolwiek ustalenia na potrzeby rozpoznania wniosku o zabezpieczenie, gdyż wnioskodawca z natury rzeczy jest zainteresowanym w sprawie i jego celem jest uzyskanie korzystnego, żadanego we wniosku rozstrzygnięcia.

Z kolei zarzuty skarżącego wskazujące, że zeznania świadków Z. M. (2) i A. N. nie stanowią podstawy do przyjęcia, że wykonanie zejścia do piwnicy jest technicznie możliwe – są oparte na błędnym rozumieniu rozkładu ciężaru dowodu w postępowaniu o ustanowienie służebności drogi koniecznej. W aspekcie ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) to nie rzeczą uczestników, sprzeciwiających się ustanowieniu służebności, jest wykazanie, że istnieje techniczna możliwość wykonania zejścia do piwnicy w budynku wnioskodawcy, ale to na wnioskodawcy jako ubiegającym się o ustanowienie służebności, spoczywa ciężar udowodnienia, że wykonanie zejścia w jego własnym budynku nie jest możliwe uwzględniając zasady sztuki budowlanej. W interesie uczestników, dla wzmocnienia ich stanowiska w sprawie, pozostaje oczywiście wykazywanie, iż wnioskodawca może wykonać zejście do piwnicy na swojej nieruchomości. Nie zmienia to jednak faktu, iż negatywne skutki niewykazania, że wykonanie zejścia w budynku wnioskodawcy jest niemożliwe, lub wiąże się ze znacznymi, nieopłacalnymi kosztami, obciążają wnioskodawcę. W tym stanie rzeczy nieistotne jest, że - w ocenie wnioskodawcy - zeznania świadków Z. M. (2) i A. N. nie stanowią wiarygodnej podstawy do pozytywnego przyjęcia, że wykonanie zejścia do piwnicy jest możliwe. Nie zmienia to bowiem faktu, że wnioskodawca nie uprawdopodobnił, aby wykonanie takiego zejścia było niemożliwe.

Niezależnie od powyższego wskazać wypada, że wbrew zarzutom skarżącego, świadek A. N. zeznał, iż był niegdyś w piwnicy wnioskodawcy. Bezpodstawne są zatem zarzuty skarżącego dyskwalifikujące jego zeznania na tej podstawie, że nie posiada wiedzy o stanie piwnicy wnioskodawcy. Z kolei świadek Z. M. (2), jakkolwiek rzeczywiście nigdy nie był w piwnicy wnioskodawcy, to jednak z jego zeznań wynika, że strop ceramiczno-stalowy i sklepienie łukowe (jakie według twierdzeń wnioskodawcy występują w jego piwnicy) co do zasady nie stanowią przeszkody do wykonania wejścia do piwnicy poprzez tenże strop. Tym bardziej zatem uzasadnia to ocenę, że wnioskodawca nie uprawdopodobnił, by wykonanie wejścia do jego piwnicy przez strop było niewykonalne.

W tym stanie rzeczy, wobec nieuprawdopodobnienia roszczenia Sąd Rejonowy zasadnie oddalił wniosek.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie jako bezzasadne.

SSO M. Wiśniewska SSO M. Miczke SSO R. Marchwicki