

Sygn. akt IV Ca 1163/15

POSTANOWIENIE

Dnia 15 września 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Beata Janiszewska (spr.)

Sędziowie SO Elżbieta Gajewska

SO Iwona Wróblewska-Pokora

Protokolant protokolant sądowy-stażysta Magdalena Wierzchowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 września 2016 r. w Warszawie

sprawy z wniosku I. M., J. M. i M. M. (1)

z udziałem B. M., R. W., M. W., Gminy W., R. M. i M. P.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestniczki postępowania B. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Legionowie

z dnia 23 grudnia 2014 r., sygn. akt I Ns 157/08

postanawia:

I. sprostować oczywistą niedokładność w punkcie 1. zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że wykreślić słowa: „oznaczonej nr ewid. (...)” oraz słowa: „oznaczonej nr ewid. (...)”;

II. oddalić apelację;

III. zasądzić od B. M. na rzecz I. M., J. M. i M. M. (1) kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Elżbieta Gajewska Beata Janiszewska Iwona Wróblewska-Pokora

Sygn. akt IV Ca 1163/15

UZASADNIENIE

Apelacja uczestniczki B. M., jako niezasadna, podlegała oddaleniu (apelacja: k. 781-785). Zasadne było bowiem uwzględnienie przez Sąd I instancji wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej według pierwszego z czterech rozważanych w sprawie wariantów przebiegu tej drogi (wariant pierwszy: k. 339), wiążącego się z obciążeniem służebnością gruntową nieruchomości należącej do B. M. i jej męża, R. M..

Sąd Okręgowy podziela (ze zmianą przedstawioną poniżej) ustalenia faktyczne Sądu I instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę dowodów (postanowienie Sądu I instancji: k. 756-757, uzasadnienie postanowienia: k. 762-774). Nie

zachodzi zatem potrzeba powtórzenia poczynionych już ustaleń (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07, Lex 966804).

Zaskarżone postanowienie wymagało sprostowania we fragmentach sentencji odwołujących się do numerów działek ewidencyjnych, które miałyby stanowić – odpowiednio – nieruchomości władnącą oraz nieruchomości obciążoną. Ukształtowane w art. 46 k.c. w zw. z art. 24 u.k.w.i.h. znaczenie pojęcia nieruchomości w rozumieniu materialnoprawnym można ująć w formule „jedna księga – jedna nieruchomości”. Z materiału sprawy zebranego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz z wniosków nasuwających się na tle analizy stanu wpisów w księgach wieczystych obu w/w nieruchomości wynika, że każda z nieruchomości wskazanych w sentencji orzeczenia, czyli nieruchomości należąca do wnioskodawców (nieruchomości władnąca in spe) oraz nieruchomości obciążona służebnością, obejmuje więcej niż jedną działkę ewidencyjną. Oznacza to, że wymienione w zaskarżonym postanowieniu działki stanowią jedynie części składowe tych nieruchomości, będących rzeczami w rozumieniu przepisów prawa cywilnego.

Stosownie do art. 47 § 1 k.c., część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Także zatem służebność gruntowa nie może być ustanowiona na części składowej nieruchomości władnącej oraz nie może obciążać części składowej nieruchomości obciążonej. Ponieważ sentencja zaskarżonego postanowienia była w opisanej kwestii ujęta nieściśle, należało na podstawie art. 350 k.p.c. dokonać sprostowania niedokładności przez wykreślenie odwołań do numerów działek ewidencyjnych. Wystarczające (i właściwe) pozostawało skonkretyzowanie ram prawnych ustanawianej służebności przez wskazanie stosownych numerów ksiąg wieczystych nieruchomości władnącej i nieruchomości obciążonej.

W konsekwencji za nietrafny trzeba uznać zarzut apelacji (k. 782), który tezę o nadmiernym obciążeniu nieruchomości należącej do skarżącej, świadczącym rzekomo o naruszeniu normy wywodzonej z art. 145 par. 2 zd. 1 k.c., opierał na wyliczeniu procentowego stopnia zajęcia jednej działki ewidencyjnej w związku z wykonywaniem ustanowionej służebności drogi koniecznej. Zarzut ten opiera się na wadliwym rozumieniu pojęcia nieruchomości, tymczasem punktem wyjścia w ocenie rzeczywistego zakresu zajęcia części gruntu w związku z ustanowieniem służebności powinno być znaczenie tego terminu przedstawione powyżej. Oznacza to, że, po uwzględnieniu powierzchni obu działek ewidencyjnych składających się na nieruchomości obciążoną, nieruchomości ta liczy sobie 11 arów powierzchni, co stosownie oddziałuje na procentowe (odmienne niż w apelacji) określenie stopnia zajęcia gruntu drogą, po której wykonywana będzie przedmiotowa służebność.

Także zasadniczy argument apelacji, odwołujący się do tego, że wykonywanie służebności wyłączy istotną część nieruchomości obciążonej z gospodarczego wykorzystania jej przez właściciela gruntu, nie może być uznany za decydujący o wyborze określonego wariantu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. Przedmiotem oceny Sądu powinny bowiem być szerzej ujęte okoliczności, w tym sposób dotychczasowego dostępu do drogi publicznej oceniony przez pryzmat przyczyn, które doprowadziły do potrzeby ustanowienia służebności drogi koniecznej, oraz porównanie uwarunkowań przebiegu służebności w różnych wariantach możliwego jej ustanowienia. Wszystkie te okoliczności Sąd I instancji wziął pod uwagę, trafnie uznając, że najwłaściwszym rozwiązaniem jest obciążenie służebnością drogi koniecznej nieruchomości należącej do uczestników M., w tym skarżącej B. M..

Przesłanką ustanowienia drogi koniecznej jest brak (a nie – utrata, jak w nawiązaniu do art. 145 § 2 zd. 2 k.c. wskazywano w apelacji) dostępu do drogi publicznej, który to brak w okolicznościach niniejszej sprawy niewątpliwie i bezspornie miał miejsce. Wbrew odmiennym sugestiom apelacji (k. 783), Sąd poddał szczegółowej analizie podstawy zastosowania art. 145 § 1 i § 2 k.c. (k. 770). W określeniu przebiegu drogi koniecznej trafnie uwzględniono m.in. podnoszoną przez stronę wnioskową okoliczność wieloletniego, sięgającego co najmniej połowy lat '80-tych XX wieku, korzystania przez wnioskodawców z przechodu i przejazdu przez grunt będący obecnie przedmiotem prawa własności małżeństwa M.. Wprawdzie korzystanie to nie doprowadziło do nabycia przez wnioskodawców służebności gruntowej w drodze zasiedzenia z tej przyczyny, że droga została urządzona nie przez wnioskodawców, a przez poprzedniego właściciela nieruchomości. Jednakże, mimo iż powyższa okoliczność wykluczała zastosowanie art. 292 k.c., nie można pominąć jej w ocenie prawnej. Doniosły jest również fakt, że o przechodzeniu i przejeżdżaniu przez wnioskodawców

do drogi publicznej skarżąca i jej mąż wiedzieli już przed nabyciem gruntu na swą rzecz. Planowane było także podjęcie przez te osoby wspólnych działań mających prowadzić do polubownego rozwiązania zaistniałej sytuacji, lecz z powodu konfliktu sąsiedzkiego z wnioskodawcami ostatecznie nie została zrealizowana idea zamiany części gruntów, zmierzająca do uzyskania przez wnioskodawców prawa własności gruntu zajętego pod drogę dojazdową, z jednoczesnym przeniesieniem na skarżącą i jej męża stosownej części nieruchomości należącej do wnioskodawców.

Sąd I instancji zasadnie odwołał się także do uwarunkowań dostosowania domu wnioskodawców do przyjętego w zaskarżonym postanowieniu ukształtowania dostępu do drogi publicznej. Istotne bowiem pozostaje, że wejście do domu wnioskodawców jest usytuowane od strony gruntu służebnego. W razie zatem ustanowienia służebności przez grunty znajdujące się na tyłach budynku, zajmującego prawie całą szerokość nieruchomości, wąski przesmyk między domem a bocznymi granicami nieruchomości uniemożliwiłby dojazd do domu karetki pogotowia ratunkowego czy pojazdów dostawczych (np. z węglem itd.). Uwzględnienie stanowiska wnioskodawców co do wyboru czwartego (z rozważanych w sprawie) wariantu przebiegu służebności (k. 340) powodowałoby ponadto, że z wąskiej, zasadniczo 3-metrowej drogi należącej do Gminy W. (niebędącej zresztą stricte drogą publiczną), musiałyby korzystać osoby dojeżdżające do dziesięciu nieruchomości.

Trafności stanowiska wyrażonego w zaskarżonym postanowieniu nie podważa także powołanie się skarżącej na konflikty sąsiedzkie z wnioskodawcami. Dogłębne zbadanie sprawy w toku postępowania sądowego pozwoliło, jak należy wnosić, wszystkim uczestnikom tego postępowania na uzyskanie odpowiedniego dystansu do przyczyn zaistniałego sporu. Ponadto ustanowienie służebności powinno niewątpliwie doprowadzić do ustabilizowania się sposobu korzystania z gruntu, zwłaszcza że wnioskodawcy uzyskali na nieruchomości małżeństwa M. ograniczone prawo rzeczowe, którego ustanowienie powoduje stosowne odjęcie uprawnień właścicielskich przysługujących skarżącej i jej mężowi. Do ochrony tego prawa, w razie uniemożliwiania korzystania z gruntu obciążonego, zastosowanie znajdują odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251 k.c.).

Z powyższych, jak i z przedstawionych poniżej przyczyn nieskuteczne okazały się oba zarzuty naruszenia art. 145 par. 3 k. Za nietrafne należało bowiem uznać także twierdzenia skarżącej dotyczące czynnika wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Okoliczność, że wnioskodawcy są zobowiązani uiszczyć skarżącej i jej mężowi wynagrodzenie wyższe niż w pozostałych wariantach sytuacyjnych, nie może mieć w niniejszej sprawie samoistnego, a tym bardziej - przesądzającego znaczenia, skoro inne, przedstawione wyżej uwarunkowania przemawiają dostatecznie silnie za wyborem tego wariantu. Ponadto wnioskodawcy, którzy zostali zobowiązani do zapłaty wynagrodzenia, nie kwestionują swego obowiązku w kwocie określonej w treści postanowienia. Z kolei, co dotyczy zarzutu apelacji odnoszącego się do wartości dowodowej opinii biegłego wyceniającego wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności, należy zauważyć, że po pisemnej odpowiedzi biegłego Z. na uwagi zgłoszone do opinii, a następnie po złożeniu przez tego biegłego opinii ustnej (k. 565), skarżąca nie kwestionowała wartości dowodowej tej opinii (k. 567). Złożony więc obecnie w apelacji zarzut należy uznać za spóźniony.

Stanowisko Sądu I instancji co do wyboru wariantu pierwszego, a nie czwartego (którego zaaprobowanie postulowała skarżąca i jej mąż), znajduje więc pełne oparcie w materiale sprawy, jako zasadne na tle art. 145 § 1 i § 2 k.c., tzn. prowadzące do uwzględnienia potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz do najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić. Realizuje także normatywne założenia instytucji służebności gruntowej, czyli prawa mającego na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej, którego zakres i sposób wykonywania uwzględnia zasady współzycia społecznego (art. 285 § 2 i art. 287 k.c.). Inaczej rzecz ujmując, już same te okoliczności, powiązane z oceną perspektyw wynikających z ustanowienia oraz wykonywania służebności na innych nieruchomościach (z pozostałych wariantów rozważanych przez Sąd I instancji), przemawiały za wyborem pierwszego wariantu przebiegu służebności. W konsekwencji nawet akcentowany w apelacji brak podstaw do zastosowania art. 145 § 2 zd. 2 k.c. prowadziłby, z przyczyn szczegółowo i trafnie przedstawionych przez Sąd I instancji oraz podzielonych przez Sąd Okręgowy, do zasadnego wyboru tego samego, czyli pierwszego wariantu przebiegu służebności.

Niezależnie od powyższych uwag, które potwierdzają zasadność stanowiska wyrażonego w zaskarżonym postanowieniu, wsparcia dla tego stanowiska można byłoby również poszukiwać w stosowaniu art. 145 § 2 zd. 2 k.c.

Powstanie potrzeby ustanowienia służebności w niniejszej sprawie pozostaje bowiem w związku z dokonanymi w latach '40-tych i '60-tych XX wieku nieformalnymi podziałami nieruchomości oraz z nieformalnym jej „zbyciem” w stosunkach rodzinnych. Nie kwestionując zatem co do zasady powoływanego w apelacji stanowiska SN wyrażonego w postanowieniu z 19.10.1999 r., I CKN 547/99, że w art. 149 § 2 k.c. odnosi się jedynie do ważnych czynności prawnych, nie sposób pominąć wskazanych wyżej, szerzej ujętych okoliczności, które doprowadziły do nabycia przez wnioskodawców własności gruntu pozbawionego dostępu do drogi publicznej.

Twierdzenie o takim nieformalnym obrocie nieruchomościami, którego skutki zostały prawnie usankcjonowane dopiero w związku z ustawą uwłaszczeniową z 26.10.1971 r., znajduje potwierdzenie w materiale sprawy, ocenionym z uwzględnieniem reguł oceny dowodów unormowanych w art. 233 § 1 k.p.c. W szczególności w treści protokołu sporządzonego w związku z uwłaszczeniem (k. 844) mowa o darowiznie dokonanej przez matkę P. B. na jego rzecz (a nie, jak ustalił Sąd I instancji, przez S. M., k. 765, co wymagało sygnalizowanej uprzednio korekty ustaleń faktycznych) gruntu oznaczonego jako działka nr (...). Natomiast, oprócz wskazanego wyżej uściślenia, za trafne należy uznać rozważania Sądu I instancji dotyczące powstania stanu braku dostępu do drogi publicznej wskutek dokonanych w stosunkach rodzinnych nieformalnych czynności związanych z podziałem większego gruntu między krewnych S. M. (k. 770-771).

Z wywodów apelacji wynika, że skarżąca nie kwestionuje, iż doszło do czynności prawnej w postaci wydzielenia kilku działek z całej nieruchomości należącej do rodziców teściowej wnioskodawczyni, S. M., tyle że wskazuje na nieformalny charakter tego podziału i związaną z nim nieważność czynności prawnych. Nieważność ta spowodowała jednak wyłącznie niewywołanie obligacyjnych i rozporządzających skutków tych czynności prawnych, w efekcie czego nie doszło bezpośrednio do zmiany w zakresie własności gruntów. Bezspornie jednak wspomniane czynności prawne wywołały określone następstwa w sferze posiadania samoistnego nieruchomości. Nieformalny podział spowodował bowiem objęcie przez poszczególne osoby wydzielonych części gruntu w samoistne posiadanie, a przez to stworzenie podstaw do uwłaszczenia dokonanego w latach '70-tych ubiegłego wieku. Uwagi te pozostają także aktualne w odniesieniu do nieformalnej darowizny na rzecz P. B. gruntu oznaczonego jako działka nr (...).

W niniejszej sprawie powołane okoliczności mają znaczenie prawne z tej przyczyny, że nie wykluczają, w ocenie Sądu Okręgowego, zastosowania art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Powołany przepis stanowi, że „Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej”. Cytowana regulacja nie odwołuje się zatem do „skutku” czynności prawnej, jako przyczyny powstania potrzeby ustanowienia drogi koniecznej, lecz do szerzej rozumianego „następstwa” takiej czynności. Opisany wyżej nieformalny obrót gruntami, z uwagi na nieważność dokonanych czynności prawnych, nie wywołał bezpośrednio „skutku” w postaci zmian własnościowych prowadzących do utraty dostępu do drogi publicznej przez nieruchomości poprzedników prawnych wnioskodawców. Jednakże brak takiego dostępu można uznać za „następstwo” (art. 145 § 2 zd. 2 k.c.) wspomnianego obrotu, w związku z dokonaniem później uwłaszczeniem gruntów, prowadzącym do nabycia własności w granicach wykonywanego posiadania.

Wobec tego, że całościowa ocena zarzutów apelacji prowadziła do wniosku o jej bezpodstawności, apelacja podlegała oddaleniu stosownie do art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c., obciążając tymi kosztami skarżącą, która – w sytuacji oczywistej sprzeczności interesów - przegrała spór.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji postanowienia.