

Sygn. akt III Ca 330/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Mirella Szpyrka (spr.)

Sędziowie SO Aleksandra Janas

SR (del.) Roman Troll

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z wniosku J. Z. i T. Z.

z udziałem Gminy G. i (...) Spółdzielni (...) w G.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika postępowania (...) Spółdzielni (...) w G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 4 grudnia 2013 r., sygn. akt II Ns 265/06

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **zasądzić od uczestnika postępowania (...) Spółdzielni (...) w G. solidarnie na rzecz wnioskodawców J. Z. i T. Z. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Mirella Szpyrka SSO Aleksandra Janas

Sygn.akt III Ca 330/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem - wydanym po uchyleniu przez Sąd Najwyższy postanowieniem z 13 kwietnia 2011r. postanowienia Sądu Okręgowego w Gliwicach z 16 marca 2010r. , a następnie po uchyleniu przez Sąd Okręgowy postanowieniem z 8 lutego 2012r. postanowienia Sądu Rejonowego z 25 marca 2009r. - Sąd Rejonowy obciążył prawo użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w G., obejmującej działki nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Gliwicach prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w G., obejmującej działkę nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Gliwicach prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), służebnością drogi koniecznej polegającą na prawie przejazdu i przechodu w sposób określony w wariantcie I opinii biegłego geodety M. W. z 28 listopada 2006r., znajdującej się na kartach 113-178 akt, czyniąc ją integralną częścią postanowienia. Zasadził również od wnioskodawców solidarnie tytułem jednorazowego wynagrodzenia na rzecz (...) Spółdzielni (...) w G. kwotę 14.262 zł.

Rozpoznając ponownie sprawę zgodnie z zaleceniami Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy oparł rozstrzygnięcie na uznaniu braku odpowiedniego dostępu nieruchomości wnioskodawców ( działka nr (...) ) do drogi publicznej ( art.145 kc). Nieruchomość wnioskodawców przylega bowiem do ulicy (...), ale niemożliwy – przy braku zgody (...) w G. – stał się dojazd do części nieruchomości stanowiącej podwórze. Sąd wytyczył szlak drogi koniecznej istniejącym przejazdem, w sposób niewymagający dodatkowych nakładów finansowych ze strony uczestnika postępowania - użytkownika wieczystego działek nr (...), stanowiących własność Gminy G.. Zasadził też na jego rzecz wynagrodzenie w oparciu o opinię biegłego z zakresu (...).

Postanowienie w całości zaskarżył uczestnik postępowania- (...) Spółdzielnia (...) w G.. Zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przez błędne przyjęcie, iż wnioskodawcom ustanowienie służebności drogi koniecznej jest absolutnie niezbędne dla prawidłowego i racjonalnego korzystania z należącej do nich nieruchomości podczas gdy mają do niej niczym nieograniczony dostęp od strony ulicy (...), przez błędne przyjęcie, iż skarżący nie posiada i nie zamierza prowadzić i realizować żadnych planów i zamierzeń inwestycyjnych przez rozbudowę i unowocześnienie należącego do niego kompleksu handlowego- (...) Centrum Handlowego w G., a zatem w przyszłości zechciałby zająć część działki na tyłach (...), wzdłuż której ma zostać ustanowiona służebność na rzecz wnioskodawców, przez nieprawidłowe obliczenie stawki jednorazowej opłaty, którą mają ponieść wnioskodawcy w związku z ustanowieniem na ich rzecz służebności oraz poprzez nieuwzględnienie zmian poczynionych przez wnioskodawców w ich nieruchomości, polegających w szczególności na zwięźeniu otworu drzwiowego u wyjścia z ich nieruchomości na podwórze i w ten sposób wykazanie, że nie jest możliwe odbieranie z ich nieruchomości odpadów stałych. Podniósł nieprawidłową interpretację art.145 kc poprzez przyjęcie, iż nieruchomość wnioskodawców nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej podczas gdy niczym nieograniczony dostęp od strony ulicy (...). Nadto zarzucił naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to art.227 i 233 § 1 kpc poprzez ich niezastosowanie polegające na naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów efektem czego było niepodjęcie czynności przez sąd pierwszej instancji mających na celu powzięcie informacji od służb ( straży pożarnej, pogotowia ratunkowego i policji ) oraz przedsiębiorstw zajmujących się wywozem odpadów stałych na okoliczność czy droga wewnętrzna prowadząca od ulicy (...) w G., na tyłach (...), jest drogą dla tychże służb oraz przedsiębiorstw konieczną z uwagi na wykonywanie przez nich obowiązków i w związku z tym możliwy jest i konieczny dojazd do nieruchomości wnioskodawców od jej tylnej części i polegające na nieprzeprowadzeniu przez sąd pierwszej instancji mimo żądania skarżącego, wizji lokalnej na terenie przyległym do nieruchomości wnioskodawców, a to celem wykazania całkowitej bezzasadności roszczeń wnioskodawców.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje :**

Apelacja uczestnika postępowania (...) Spółdzielni (...) w G. jest bezzasadna.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są prawidłowe i trafnie przyjęte zostały za podstawę rozstrzygnięcia. Wbrew zarzutom skarżącego nie są dotknięte sprzecznością z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a czyniąc je Sąd Rejonowy nie naruszył wskazanych przez skarżącego w apelacji przepisów postępowania w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy.

Przede wszystkim stwierdzić należy, iż ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy w pełni uwzględnił ocenę prawną i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego z 8 lutego 2012r. ( art.386 § 6 kpc), które stanowiły wyraz związania wykładnią prawną dokonaną w rozpoznawanej sprawie przez Sąd Najwyższy ( art.398<sup>20</sup> kpc ). Zgodnie z nimi istniejący dostęp nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej ( ulicy (...)) nie jest wystarczający dla potrzeb prawidłowego jej gospodarowania. Uniemożliwia swobodny dojazd, parkowanie i garażowanie samochodów własnych i obcych, narusza niezakłócony dojazd na podwórze pojazdów służb publicznych. Co więcej istniejący stan jest wynikiem zamknięcia dotychczasowego dojazdu do podwórza w następstwie inwestycji budowlanych uczestników i pozbawienia nieruchomości wnioskodawców dojazdu do nieruchomości od

strony podwórza szlakiem przewidzianym w planie realizacyjnym łączącym ulicę (...) z ulicą (...). Z uwagi na zastrzeżenia techniczne i prawne zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym przez biegłego z zakresu budownictwa oraz koszt wykonania Sąd Najwyższy uznał za nieuprawnioną sugestię skarżącego co do możliwości przystosowania bramy wejściowej do przejazdu samochodów. Zarzuty skarżącego kwestionujące zatem nadal dopuszczalność zastosowania w sprawie art.145 § 1 kpc uznać należy za bezpodstawne.

Nieuzasadnione są przy tym zarzuty uczestnika postępowania zmierzające do prezentacji odmiennego od przyjętego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego. Podnoszone w apelacji okoliczności dotyczące możliwości korzystania przez służby publiczne i przedsiębiorstwo wywozu odpadów stałych z dojazdu od strony ulicy (...) oraz zmniejszenie przez wnioskodawców otworu drzwiowego od strony podwórza nie zostały wykazane w zakresie uzasadniającym oddalenie wniosku.

Artykuł 145 kc nie wymaga całkowitego wyłączenia dostępu do drogi publicznej, przesłanką ustanowienia służebności jest tylko nieodpowiedni dostęp do niej. Jak podniósł w uzasadnieniu wydanego w sprawie postanowienia Sąd Najwyższy odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawiania się z nieruchomości do takiej drogi. Wyjazd z nieruchomości jest nieodpowiedni gdy stwarza niebezpieczeństwo w ruchu drogowym. Odpowiednim jest taki dostęp do drogi publicznej, który pozwala właścicielowi korzystać z całej nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem.

W świetle tak przyjętej wykładni art.145 kc informacja Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w G., iż doprowadzona do budynku wnioskodawców od ulicy (...) droga nie może pełnić roli drogi pożarowej pozostaje bez znaczenia. W przypadku ewentualnej akcji ratunkowej straż pożarna na prawo i obowiązek podejmować działania z każdego miejsca i w każdy sposób. Bez znaczenia pozostaje także zarzut zmniejszenia przez wnioskodawców po dacie sporządzenia opinii w postępowaniu apelacyjnym otworu drzwiowego od strony podwórza. Podnoszona przez skarżącego okoliczność nie tylko nie została wykazana (przedstawiony w tej mierze przez uczestnika postępowania wniosek o przeprowadzenie wizji lokalnej w żaden sposób nie mógł być przydatny dla poczynienia takich ustaleń), ale w świetle ustalonego stanu faktycznego i przytoczonej oceny prawnej była nieistotna.

Uszło bowiem uwadze skarżącego, że ustalenia faktyczne Sądu to zespół faktów, które łącznie stanowią podstawę dokonywanej przez Sąd oceny. Prezentując w apelacji własny stan faktyczny skarżący pomija niekwestionowany w sprawie zarówno sposób korzystania z nieruchomości zagwarantowany w planie realizacyjnym z 1958r., zbieżny z nim dotychczasowy wieloletni sposób korzystania z nieruchomości przy istniejącym już od 1996r. obciążeniu działek uczestnika służebnością drogi koniecznej na rzecz każdorazowego użytkownika sąsiedniej działki (...), nieprzystosowania bramy wjazdowej do ruchu samochodowego i utrudnienia w parkowaniu od strony ulicy (...). Zatem to dokonywanie przez skarżącego w apelacji wyboru jednych okoliczności z pominięciem innych pozostaje w sprzeczności z wymogami art.233 kpc.

Oczekiwanego skutku nie mógł także odnieść zarzut skarżącego odwołujący się do pominięcia w ustalonym przez Sąd Rejonowy stanie faktycznym planów i zamierzeń inwestycyjnych, które niweczy ustanowienie drogi koniecznej o przebiegu ustalonym w zaskarżonym postanowieniu. Ani w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji ani w apelacji uczestnik nie wykazał w jaki sposób podnoszony zamiar „rozbudowania, przeszklenia i unowocześnienia” posiadanego obiektu handlowego byłby niemożliwy z powodu ustanowienia dla wnioskodawców drogi koniecznej o istniejącym od lat 70. XX w. przebiegu. Zarzut ten tym bardziej pozostaje niezrozumiały jeśli zważyć, iż wydzielony pas działki nie nadaje się do zabudowy i stanowić może wyłącznie teren parkingu i dojazdu do zaplecza budynków, a dotychczasowy sposób korzystania z drogi utrudnienia w korzystaniu z obiektu handlowego nigdy dla uczestnika nie stanowił.

Z przytoczonych też względów nie podzielił także Sąd Okręgowy zarzutu uczestnika postępowania co do nieprawidłowego obliczenia stawki jednorazowej opłaty, którą mają ponieść wnioskodawcy w związku z ustanowieniem na ich rzecz służebności. W uzasadnieniu tak formułowanego zarzutu uczestnik podniósł pominięcie

przez Sąd Rejonowy straty w postaci niemożności realizacji przez skarżącego bliżej nieokreślonych planów inwestycyjnych.

Orzekając w sprawie o wysokości należnego uczestnikowi wynagrodzenia Sąd Rejonowy posiłkował się opinią biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Po ustosunkowaniu się biegłego do zarzutów skarżącego złożona w sprawie opinia nie została zakwestionowana przez uczestnika. Wartość służebności obliczono zatem przyjmując iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa. Podnosząc obecnie zarzut poniesienia dodatkowych strat uczestnik w żaden sposób nie wykazał aby ustanowienie służebności wpłynęło na zmianę walorów użytkowych posiadanej nieruchomości, a tym samym poniesienia dodatkowych strat nie objętych przedstawioną przez biegłego wyceną.

Mając powyższe na uwadze na zasadzie art.385 w zw. z art.13 § 2 kpc apelację uczestnika postępowania oddalono jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art.520 § 2 kpc stosownie do wyniku tego postępowania.

SSO Aleksandra Janas SSO Mirella Szpyrka SSR ( del.) Roman Troll