

Sygn. akt III Ca 1670/14, III Ca 1671/14

POSTANOWIENIE

Dnia 26 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędziowie: SO Krystyna Hadryś

SR (del.) Joanna Zachorowska (spr.)

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2015 r. na rozprawie sprawy

z wniosku Ł. G., J. K., H. K. i M. L. (1)

z udziałem J. L., W. B., J. B., M. L. (2), J. D., M. D., E. B., K. B., A. D., P. G. i E. G.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawców Ł. G. oraz H. K. i J. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 9 czerwca 2014 r., sygn. akt I Ns 1367/10

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie w części dotyczącej wniosków Ł. G. oraz H. K. i J. K. i w tym zakresie przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Rybniku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

SSR del. Joanna Zachorowska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Ca 1670/14, III Ca 1671/14

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 8.12.2010 r. M. L. (1), H. K. i J. K. oraz Ł. G. wystąpili o ustanowienie służebności drogi na ich rzecz bez wynagrodzenia na nieruchomościach J. L. oraz W. B. i J. B. położonych przy ul. (...), a zapisanych w księgach Kw (...) i Kw (...), w miejscu jakie wskażą podczas przeprowadzania dowodu z oględzin nieruchomości. Wnieśli również o zasądzenie kosztów od uczestników.

Dla uzasadnienia żądania podnieśli, że ich działki są obciążone służebnością drogi -pasem gruntu o szerokości 2,5 metra. Z pasa tego korzystają także uczestnicy W. B. i J. B. uważając, że nie muszą ustąpić wnioskodawcom żadnej części swej nieruchomości. Tymczasem z opisu i mapy wynika, że taka służebność z ich strony na rzecz wnioskodawców została zaprojektowana w momencie wydzielania działki (...) z działki (...) i otrzymania przez tych uczestników pozwolenia na budowę. Zgodnie z przepisami prawa droga wewnętrzna musi mieć szerokość 5 metrów.

W dniu 2.11.2012 r. H. K. i J. K. sprecyzowali żądanie podając, że wnoszą o ustanowienie na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości zapisanej w KW nr (...), składającej się z działki (...), służebności drogi koniecznej

polegającej na prawie przejazdu i przechodu pasem o szerokości 2,5 metra po działce (...) wzdłuż jej całej granicy z działką (...) oraz działką (...), pasem gruntu po działce (...) o szerokości 2,5 metra wzdłuż jej całej granicy z działką (...) a następnie wzdłuż jej granicy z działką (...), pasem gruntu o szerokości 2,5 metra na wysokości styku działki (...) z granicami działek (...) do 3,5 metra na wysokości styku działki (...) z drogą publiczną ul. (...).

W trakcie postępowania Sąd wzywał kolejnych zainteresowanych w sprawie.

Uczestnicy postępowania J. B., J. L. i M. L. (2) zarzucili, że służebność drogi koniecznej na rzecz wnioskodawców już istnieje w terenie i jest uregulowana prawnie, a została ustanowiona w ugodzie zawartej w sprawie II Ns 338/81. Droga ta biegnie aż do ostatniej działki Ł. G..

Sąd pierwszej instancji ustalił stan faktyczny w oparciu o wyrys z mapy zasadniczej. Stwierdził, że wszystkie nieruchomości należące do wnioskodawców mają dojazd do drogi publicznej ul. (...) uregulowany prawnie i urządzony w terenie. Stało się tak, gdyż M. L. (1) rozparcelował swoją nieruchomość na 6 działek, które sprzedał Ł. G., ustanawiając na jej rzecz służebność drogi o szerokości 2,5 metra od strony północnej przez swoją działkę. Ł. G. zbyła w dniu 3.08.2007 r. działkę (...) na rzecz wnioskodawców małżonków K..

Wnioskodawca M. L. (1) mieszkający najbliżej drogi publicznej ma zapewnione prawo drogi po działce nr (...). Wynika to z ugody zawartej w dniu 17 czerwca 1981 roku o wzajemnym prawie przejazdu, przechodu i przepędu bydła na szlaku już istniejącym, który wiódł od drogi publicznej ul. (...) pomiędzy zabudowaniami A. L. oraz Z. S. i W. S. przez działkę H. L.. A. L. ograniczył swe prawo drogowe tylko do kontaktu z nieruchomością rolną. Zwłaszcza wszelki ruch związany z usługami, prowadzeniem warsztatu miał się odbywać po jego własnej nieruchomości.

Wnioskodawcy zmięrzali do rozszerzenia służebności drogi przez przesunięcie drogi na działki uczestników postępowania. Działki te były już jednak obciążone służebnościami wzajemnymi. W rzeczywistości między nieruchomościami wnioskodawców i uczestników biegnie szeroki pas drogi.

Sąd pierwszej instancji nie dokonał przesłuchania zainteresowanych twierdząc, że nie było to konieczne dla ustalenia stanu faktycznego i oceny prawnej. Cały stan faktyczny ustalony został na podstawie analizy ksiąg wieczystych. Przesłuchano jedynie informacyjnie uczestnika M. L. (2) po to, by uzyskać rozeznanie sytuacji rodzinnej i następstw prawnych po osobach, które przystąpiły do ugody w dniu 17 czerwca 1981 roku.

Na podstawie takiego stanu faktycznego Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 9 czerwca 2014 r. wniosek oddalił i ustalił, że każdy zainteresowany ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W rozważaniach prawnych uzasadnienia orzeczenia przywołano art. 145 § 1 k.c. Sąd stwierdził, iż z analizy stanu faktycznego i prawnego wynikało, że działki wnioskodawców mają zapewniony szlak drogowy 2,5 metra do drogi publicznej ul. (...). W rzeczywistości korzystają z szerszego pasa drogi, bo sąsiedzi naprzeciwko ustanowili na swoją rzecz służebność drogową 2 metry, zatem razem droga jest szeroka na 4,5 metra, a miejscami nawet szersza. Przy czym już tylko droga (...) metrowa jest wystarczająca dla przejazdu samochodów. Zatoczki w bramach pozwalają na wyminięcie się samochodów. Droga jest na tyle krótka, że na jej wlocie widać działkę na końcu i kierowców znajdujących się na drodze. Wnioskodawcy mają odpowiedni dostęp do drogi publicznej, a to jest przesłanką konieczną rozważania ustanowienia służebności drogi koniecznej w myśl art. 145 k.c. Żądanie stron, by droga była szersza na 4 lub 5 metrów mogło być uwzględnione tylko przy umownym ustanowieniu służebności, gdzie sąd nie musi kierować się kryteriami najmniejszego obciążenia gruntów, przez które droga ma prowadzić. Dodatkowym argumentem przeciwko żądaniu wniosku była służebność z 17 czerwca 1981 roku, bo tam ustanowiono służebność po wszystkich działkach, które teraz są przedmiotem niniejszego postępowania. Służebność z 1981 roku pod względem prawnym miała obciążać i uprawniać wzajemnie do przejazdu i przechodu wszystkie nieruchomości z niniejszego postępowania. M. L. (1) zeznał, że droga wtedy przebiegała dokładnie tak jak dzisiaj. Jeśli rzeczywiście tak było, to wszystkie nieruchomości mają wzajemne prawo drogi na swoją rzecz w takiej szerokości, jak to wynika z obecnego stanu. W innym postępowaniu należy ustalić treść tej służebności. Gdyby w niniejszej sprawie ustanowiono trzecie prawo drogi po działce tych uczestników nakładałyby się wówczas trzy prawa drogowe na siebie. Doprowadziłoby to

do zbiegu praw i trudności w ustaleniu ich zakresów i pierwszeństwa, co byłoby podstawą dodatkowych konfliktów i roszczeń prawnych.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawczyni Ł. G.. Zaskarżyła wskazane orzeczenie w całości. Wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zażądała wykonania dowodu dopuszczonego przez Sąd pierwszej instancji w postaci dowodu z opinii biegłego geodety celem wytyczenia szlaku drogi koniecznej. Zarzuciła, że Sąd winien działać z urzędu w postępowaniu nieprocesowym. Wskazała, że Sąd Rejonowy nie przesłuchał uczestników postępowania.

Orzeczenie kończące w całości zaskarżyli także wnioskodawcy H. K. i J. K., którzy zażądali uchylenia postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji wraz z poleceniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Zarzucili Sądowi Rejonowemu obrazę art. 145 § 1 k.c., niezastosowanie art. 145 § 2 i 3 k.c., art. 249 k.c., § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.4.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, niezastosowanie aktu prawa miejscowego w postaci uchwały Rady Miasta R. z dnia 23.2.2011 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta R.. Wskazali na sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego – tego, że działka małżonków K. ma dostęp do ul. (...) po drodze szerokiej na 4,50 m, niewyjaśnienie istotnych okoliczności dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez zaniechanie ustalenia charakteru ustanowionego ograniczonego prawa rzeczowego z dnia 17.6.1981 roku, jego przebiegu i szerokości, nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłych dopuszczonych postanowieniem Sądu na rozprawie w dniu 19.3.2013 r., dowodów z dokumentów dołączonych do akt sprawy. W uzasadnieniu apelacji podnieśli, że Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że nieruchomości ich ma zagwarantowany dostęp do drogi publicznej. Korzystają oni bowiem z istniejącego szlaku drogowego, który nie posiada odpowiedniej regulacji prawnej, a nadto jest zbyt wąski. W obrębie ul. (...) istnieje obecnie intensywna zabudowa jednorodzinna, do której dojście i dojazd wymaga dostosowania do przepisów prawa. Zachodzą poważne trudności z prawidłową i bezpieczną komunikacją. Droga nie jest szeroka w takim zakresie, jak to ustalił Sąd Rejonowy. Istniejące prawa rzeczowe nie stanowią przeszkody do ustanowienia kolejnego prawa rzeczowego.

W odpowiedzi na apelacje uczestnicy J. B., J. L. i M. L. (2) wnieśli o ich oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania w instancji odwoławczej. Stwierdzili, że nieruchomości wnioskodawców posiadają już odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Szlak wytyczony linią płotów ma ponad 4 m szerokości. Szerszy dostęp jest niemożliwy, bowiem przy wjeździe na drogę służebną z ul. (...) odległość między budynkami wynosi niewiele ponad 4 m.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje

Apelacje wnioskodawców zasługują na uwzględnienie, gdyż Sąd Rejonowym nie rozpoznał istoty sprawy.

Ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji w większości są poprawne, lecz niepełne. Właściwie też została ustalona podstawa prawna mająca zastosowanie w niniejszej sprawie. Jednakże wnioski końcowe Sądu Rejonowego, które legły u podstaw wydania postanowienia z dnia 9 czerwca 2014 roku nie są prawidłowe.

I tak rzeczywisty pas dostępu do drogi publicznej istniejący na gruncie w żadnej mierze nie niweczy możliwości żądania ustanowienia prawa drogi koniecznej. Również istnienie fragmentarycznych służebności drogi nie jest przeszkodą do żądania ustanowienia drogi koniecznej o odpowiednim zakresie.

Skarżący H. K. i J. K. oraz Ł. G. swoimi wnioskami zmierzali do ustanowienia na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości do nich należących służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu pasem gruntu o szerokości 2,50 m położonym na działkach przeciwległych aż do ul. (...) w R.. Tym samym zażądali wytyczenia drogi wewnętrznej o szerokości 5 m położonej pomiędzy działkami siedliskowymi, za wyjątkiem pasa gruntu znajdującego się pomiędzy budynkami nr (...) posadowionymi przy wlocie na drogę publiczną, gdzie szerokość drogi ograniczona byłaby położeniem budynku J. L.. Potrzebę tę uzasadniali aktualnymi potrzebami mieszkańców

zasiedlających nowo powstałe działki oraz obowiązującymi przepisami prawa, w tym planu zagospodarowania przestrzennego. Twierdzili, że droga jest niebezpieczna, bo zbyt wąska i rozjeżdżona.

W dniu 17 czerwca 1981 r. właściciele wówczas trzech działek (poprzednicy prawni uczestników postępowania) ustanowili w ugodzie sądowej wzajemną służebność przejazdu, przechodu i przepędu bydła na szlaku, który już istniał w terenie. Dnia 5 marca 1986 r. właściciele dwóch ze wskazanych wyżej działek złożyli oświadczenia z podpisami poświadczonymi notarialnie co do szerokości drogi pomiędzy ich działkami. Zaznaczyć jednak należy, że przy określeniu drogi w tej dacie nie została zachowana wymagana forma ad solemnitatem do ustanowienia służebności gruntowej – forma aktu notarialnego dla oświadczeń właścicieli ustanawiających prawo. Podczas wydzielania i sprzedaży kolejnych działek siedliskowych ustanowiona została w aktach notarialnych służebności drogi na rzecz wnioskodawców poprzez działkę nr (...) należącą do M. L. (1).

Z art. 145 § 1 k.c. wynika, że drogę konieczną ustanawia się wtedy, gdy nieruchomości władnąca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarskich. Nie ma wątpliwości, że pojęcie odpowiedniego dostępu jest pojęciem szerszym niż brak jakiegokolwiek dostępu. Ustanowienie zatem służebności drogi koniecznej staje się uzasadnione nie tylko w razie braku jakiegokolwiek łączności z siecią dróg publicznych, ale także wówczas, gdy dostęp taki wprawdzie istnieje, lecz nie jest odpowiedni (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1979 r., III CRN 412/70, (...) 1971, nr 1, poz. 3). Może dojść do sytuacji, w której "nieodpowiedniość" dostępu, gwarantowanego istniejącą już służebnością gruntową, stanie się wynikiem zmiany stosunków oraz powstaniem ważnej potrzeby gospodarczej, uzasadniającej inny "odpowiedni" dostęp. Przykładowo, wytyczone i używane prawo drogi okazuje się, ze względów technicznych lub trakcyjnych, zbyt wąskie albo zbyt niedogodne, aby zapewnić właścicielom nieruchomości władnącej odpowiedni kontakt z drogą publiczną. W takim wypadku powstaje sytuacja wypełniająca hipotezę art. 145 § 1 k.c., która uzasadnia wystąpienie przez właściciela nieruchomości z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej zapewniającej odpowiednie połączenie z drogą publiczną.

Z tego też względu Sąd odwoławczy uznał orzeczenie Sądu pierwszej instancji za wadliwe w zakresie zaskarżonymi apelacjami Ł. G. oraz H. K. i J. K.. Sąd Odwoławczy postanowieniem Sądu pierwszej instancji uchylił i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania, stosownie do art. 386 § 4 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego, stosownie do treści art. 108 § 2 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc.

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Rejonowy uwzględni zawarte powyżej rozważania prawne. Przeprowadzi szczegółowe postępowanie dowodowe na okoliczność kształtu i treści przysługujących wnioskodawcom służebności gruntowych łączących ich działki siedliskowe z drogą publiczną, w tym przesłucha zainteresowanych w sprawie. Następnie rozważy, czy taki dostęp do drogi publicznej, prawnie zagwarantowany, jest odpowiedni jak na obecne realia, obecne potrzeby mieszkańców. W razie potrzeby niezbędne będzie dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność wytyczenia szlaku służebności.

SSR del. Joanna Zachorowska SSO Tomasz Tatarczyk SSO Krystyna Hadryś