

Sygn. akt III Ca 1597/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda

Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

Sędzia SO Barbara Braziewicz

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa L. J. i K. J.

przeciwko I. B.

o zniesienie służebności

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Żorach

z dnia 8 lipca 2016 r., sygn. akt I C 517/15

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

1) **oddala powództwo;**

2) **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 257 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

3) **nakazuje pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Żorach) kwotę 1350,89 zł (tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych i osiemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

**II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych 390 zł (trzysta dziewięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Barbara Braziewicz SSO Andrzej Dyrda SSO Magdalena Balion - Hajduk

Sygn. akt III Ca 1597/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 lipca 2016 roku Sąd Rejonowy w Żorach zniósł bez wynagrodzenia służebność gruntową przechodu, przejazdu i przepędu bydła ustanowioną na nieruchomości położonej w Ż. stanowiącej działki o numerach (...), ujawnionej w księdze wieczystej prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żorach (...), na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w Ż. i stanowiącej działkę o numerze (...), ujawnionej w księdze wieczystej prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żorach (...),

zasądził od pozwanej I. B. na rzecz powodów solidarnych K. J. i L. J. kwotę 1.124,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanej I. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Żorach kwotę 1.350,89 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że powodowie K. J. i L. J. są właścicielami nieruchomości położonej w Ż. stanowiącej działki o numerach (...), ujawnionej w księdze wieczystej prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Żorach (...). W dniu 23 lutego 1967 r. na podstawie umowy darowizny ustanowiono bezpłatną służebność przechodu, przejazdu i przepędu bydła na nieruchomości powodów stanowiącej podówczas działkę o nr (...) na rzecz każdego właściciela działki o nr (...), po drodze szerokości 3 metrów biegnącej zachodnim skrajem nieruchomości obciążonej.

W 2011 r. w związku z planami budowy przez Gminę Ż. budowy nowej drogi w dzielnicy F. przy ul. (...) właściciele działek o nr: (...), (...) i (...) wystosowali pismo z informacją o gotowości darowania lub sprzedaży części tych działek niezbędnych do budowy takiej drogi, która miała umożliwić dojazd do m.in. nieruchomości władnącej. Podówczas właścicielami nieruchomości władnącej byli H. i J. B., którzy zobowiązali się do zrzeczenia się spornej służebności w przypadku powstania drogi gminnej umożliwiającej dojazd do ich nieruchomości od strony ul. (...).

Gmina Ż., po uzyskaniu własności działek nr: (...), które powstały w wyniku podziału działek nr: (...) (obecnie nr (...)), (...) (obecnie nr (...) i (...)), (...) (obecnie (...)) i (...) (obecnie (...) i (...)), wybudowała w 2014 r. utwardzoną kamieniem drogę gminną od ul. (...) aż do granicy działki nr (...). Droga ta nie posiada kategorii drogi publicznej, lecz ma charakter drogi wewnętrznej, z której jednak mogą korzystać wszyscy zainteresowani, jest zatem ogólnodostępna.

Droga urządzona przez Gminę Ż. łączy nieruchomość władnącą z drogą publiczną na krótszym odcinku, jest też szersza i lepiej utwardzona, niż droga konieczna, która jest gruntowym traktem komunikacyjnym. Mieszkańcy nieruchomości władnącej korzystają z obu dróg dojazdowych – służebności i drogi urządzonej przez Gminę Ż.. Po wniesieniu pozwu wzrósł stopień intensywności korzystania przez mieszkańców nieruchomości władnącej z drogi koniecznej; wcześniej korzystali z niej sporadycznie.

Zarówno pozwana, jak i jej mąż wspólnie zamieszkujący na nieruchomości władnącej wcześniej deklarowali wolę zrzeczenia się spornej służebności po wybudowaniu przez Gminę Ż. drogi dojazdowej do ul. (...). Nadto, od drogi publicznej do nieruchomości pozwanych wiedzie urządzony przez właścicieli nieruchomości sąsiednich pas wysypany kamieniem – tłuczniem koloru żółto brązowego i ma on charakter prowizorycznego utwardzonego szlaku drogowego, o łącznej długości ok. 20 metrów.

Sąd Rejonowy, powołując się na regulację art. 295 k.c. oraz art. 285 §2 k.c. uznał, że od momentu wybudowania przez Gminę Ż. ogólnodostępnej drogi o charakterze drogi wewnętrznej, skomunikowanej bezpośrednio z drogą publiczną - ul. (...) twierdzenie, że nieruchomość władnąca ma dostęp do ul. (...) tylko za pośrednictwem drogi koniecznej jest nadużyciem. Zdaniem Sądu bez znaczenia jest tu okoliczność, że sprzedaż nieruchomości władnącej wymaga wcześniejszego ustanowienia na drodze wybudowanej przez Gminę Ż. służebności drogi koniecznej na koszt właścicieli nieruchomości władnącej, szczególnie jeśli wziąć pod uwagę fakt, że droga wewnętrzna jest krótsza, niż droga konieczna, a przy tym lepiej utwardzona. Sąd pierwszej instancji ocenił, że droga zbudowana przez Gminę Ż. stanowi bardziej odpowiedni dostęp do drogi publicznej.

Pozwana w apelacji wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz obciążenie powodów kosztami postępowania oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sadowi pierwszej instancji. Zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że:

- pozwana wraz z mężem nasilili korzystanie ze służebności po wytoczeniu powództwa, a przed wydaniem wyroku w pierwszej instancji, pod podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności z zeznań świadka P. B. wynika, że pozwana wraz z mężem korzystali ze służebności w równym stopniu przed wytoczeniem powództwa jak i po jego wytoczeniu,

- pozwana wraz z mężem wcześniej deklarowali wolę zrzeczenia się służebności, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci zeznań P. B. - męża pozwanej wynika, że takiej deklaracji nie było,

- Gmina Ż. na nieruchomościach będących jej własnością wybudowała drogę, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w szczególności dokumentacja fotograficzna i opinia biegłego nie uzasadniają stanowiska, że usypany pas ziemi spełnia wymogi techniczne drogi,

- pozwana ma zapewniony dostęp do drogi, podczas gdy usypany przez Gminę Ż. pas ziemi stanowi drogę wewnętrzną i w każdym momencie może zostać zniesiona nieoficjalna zgoda na korzystanie,

- służebność drogi utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, co w konsekwencji doprowadziło to naruszenia prawa materialnego to jest art. 295 k.c.

oraz naruszenie przepisów art. 233 § 1 k.p.c. mające wpływ na wynik sprawy przez brak wszechstronnego i kompleksowego rozważenia całokształtu materiału dowodowego i nielogiczną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę części dochodów.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i rozstrzygnięcie o kosztach procesu ewentualnie o uchylenie i wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

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

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji były w zasadzie bezsporne i znajdują odzwierciedlenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Sąd odwoławczy nie podziela jednak oceny tak ustalonego stanu faktycznego, w szczególności przyjęcia przez Sąd Rejonowy iż zaszyły przesłanki to zniesienia służebności gruntowej bez wynagrodzenia zgodnie z art. 295 k.c. Art. 295 k.c. stanowi, że jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Z zebranych w sprawie dokumentów w szczególności opinii biegłego geodety, mapy na której biegły wskazuje przebieg projektowanej służebności, która powinna zostać przeprowadzona drogą wewnętrzną zbudowaną przez Gminę Ż. i pisma Prezydenta Ż., wynika że droga zlokalizowana na działkach (...) jest własnością Gminy Miejskiej Ż., nie posiada kategorii drogi publicznej, stanowi drogę wewnętrzną. Ponadto droga ta nie jest położona bezpośrednio przy nieruchomości pozwanej, ale dzieli ją od niej nieruchomość o nr (...), na której ustanowiono już służebność gruntową, co oznacza że wprawdzie nieruchomość pozwanej ma obecnie inny dostęp do drogi publicznej aniżeli przez ustanowioną służebność gruntową przez nieruchomości powodów, ale dostęp ten może odbywać się przez istniejącą służebność na działce (...) i dalej przez działki stanowiące własność gminy o numerach (...), (...) i (...), na których nie ustanowiono służebności. Pozwana nie zawierała z gminą żadnej umowy dotyczącej korzystania z drogi wewnętrznej.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi, dostęp przez drogę wewnętrzną, dostęp przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Konieczne jest uzgodnienie z właścicielem drogi wewnętrznej, które może nastąpić tylko w formie umowy czy też oświadczenia zarządcy odnośnie możliwości korzystania z drogi wewnętrznej, jeżeli nie orzeczono o odpowiedniej służebności drogowej (tak m.in. NSA w wyroku z 17.02.2009 sygn. II OSK 184/08). Art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. z kolei stanowi, że za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. W niniejszej sprawie Gmina urządziła drogę wewnętrzną, ale korzystanie z niej odbywa się na zasadzie nieformalnej zgody. Trudno w takiej sytuacji uznać,

że nieruchomość władająca ma tym samym zapewniony dostęp do drogi publicznej, skoro dostęp ten nie jest w żaden sposób prawnie zagwarantowany i chroniony. Tym samym nie można podzielić stanowiska Sądu pierwszej instancji, że dotychczasowa służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Pozostała część zarzutów apelacji dotycząca błędów w ustaleniach faktycznych (jak nasilenie korzystania ze służebności po wytoczeniu powództwa, a przed wydaniem wyroku w pierwszej instancji, deklarowanie woli zrzeczenia się służebności przez pozwaną, spełnianie wymogów technicznych drogi przez urządzoną drogę wewnętrzną) odnosi się do ustaleń, które nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Sąd Okręgowy mając powyższe na uwadze na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo, zmieniając w konsekwencji także rozstrzygnięcie o kosztach, które zgodnie z art. 98 k.p.c. oraz 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ponoszą powodowie solidarnie.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 98 k.p.c., a złożyło się na nie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej – 240zł i opłata od apelacji – 150zł.