

Sygn. akt III Ca 96/17

POSTANOWIENIE

Dnia 26 kwietnia 2017 r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

Sędziowie: SO Joanna Łukasińska-Kanty

SR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2017 r. na rozprawie sprawy

z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G.

z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...)

w G. i Gminie G.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 6 października 2016 r., sygn. akt I Ns 906/15

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Joanna Łukasińska-Kanty

Sygn. akt III Ca 96/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 6 października 2016 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w G.

z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G., Gminy G. o ustanowienie drogi koniecznej.

Sąd Rejonowy ustalił, że na nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) istnieje wspólnota mieszkaniowa, której członkowie są użytkownikami wieczystymi gruntu, na którym zlokalizowany jest budynek administracyjnie oznaczony jako numer 15. Nieruchomość oznaczona jest numerem ewidencyjnym (...).

W dniu 14 kwietnia 2005 roku między Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) – (...) w G., Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) w G. oraz Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) w G. doszło do zawarcia umowy, na mocy której Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) – (...) w

G. udostępniła nieodpłatnie na rzecz dwóch pozostałych wspólnot przejazd i przechód po wybrukowanej drodze biegnącej od ulicy (...) wzdłuż budynków położonych przy ulicy (...) celem umożliwienia dojazdu do drogi publicznej – ulicy (...).

Następnie, umową z dnia 1 marca 2007 roku, aneksowaną w dniu 29 lutego 2008 roku oraz w dniu 1 kwietnia 2015 roku, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) – (...) w G. oraz Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w G. ponownie uregulowały sposób korzystania z wybrukowanej drogi dojazdowej do ulicy (...), ustanawiając z tego tytułu miesięczną odpłatność w kwocie 200 zł.

Aktualnie wspólnoty mieszkaniowe łączy umowa o bezterminowe udostępnienie drogi dojazdowej do ulicy (...).

Dojazd do budynku i garaży zlokalizowanych na działce numer (...) odbywa się utwardzonym, wybrukowanym pasem drogowym biegnącym od ulicy (...) po nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną numer (...) – sąsiadująca z działką numer (...), stanowiącą własność Gminy G., a oddaną w użytkowanie wieczyste członkom wspólnoty mieszkaniowej, która powstała w wyniku wyodrębnienia lokali zlokalizowanych w nieruchomości położonej przy ulicy (...) – (...) w G.. Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w Gliwicach prowadzona jest księga wieczysta KW (...).

Ulica (...) jest drogą publiczną, graniczącą bezpośrednio z działkami numer (...). Wybrukowany pas przejazdu, który łączy ulicę (...) z działką numer (...), biegnie prostopadle do drogi publicznej i równolegle między działkami numer (...). Od strony granicy z działką (...) pas ten ograniczony jest płotem z metalowej siatki.

Działka numer (...) nie jest ogrodzona – nieruchomość ta jest częściowo zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Od strony ulicy (...) budynek oznaczony numerem (...) posiada wyjście dla mieszkańców (wylot klatki schodowej), natomiast pozostałe budynki znajdujące się na tej nieruchomości posiadają wyjścia skierowane do jej wnętrza.

Patrząc od strony ulicy (...) w kierunku, w jakim biegnie wybrukowany trakt, na szczycie drogi aktualnie znajduje się zamykana na zamek brama zlokalizowana na granicy działek numer (...). Brama ta w ciągu dnia jest otwarta. Niezależnie, klucz do niej jest w posiadaniu członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w G.. Brama ta została wybudowana w granicy z działką numer (...), aby zapewnić bezpieczeństwo właścicielom zlokalizowanych na niej garaży.

Dojazd do drogi publicznej – przez działkę numer (...), nie jest możliwy z uwagi na istniejący w tym obrębie mur.

Przejazd wytyczonym wybrukowanym pasem do drogi publicznej – ulicy (...) – odbywa się na ustalonych między wspólnotami zasadach i jest niezakłócony. Na granicy drogi publicznej i drogi dojazdowej znajduje się szlaban zamykany na pilota. Pilot został wydany członkom wspólnoty mieszkaniowej. Przejazd przez wybrukowany pas nigdy nie był utrudniany członkom Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...).

Z działki numer (...) dojazd do drogi publicznej możliwy jest jedynie wybrukowanym pasem drogowym, z którego od lat korzystają członkowie wspólnoty mieszkaniowej.

W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) – (...) wpisana jest służebność drogi ustanowiona na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników wieczystych działek numer (...), nie dotycząca nieruchomości oznaczonej działką numer (...).

Sąd Rejonowy w oparciu o art. 145 § 1 i § 2 k.c. oddalił wniosek, uznając że przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Wskazał, że wnioskodawczyni i uczestniczka na wiele lat przed wszczęciem

niniejszego postępowania sądowego, uregulowały sposób korzystania z nieruchomości uczestniczki, zapewniając wnioskodawczyni nieograniczony dostęp do najbliższej drogi publicznej – ulicy (...).

W ocenie Sądu pierwszej instancji dostęp wnioskodawczyni do drogi publicznej jest odpowiedni i w pełni swobodny, a zważając na rodzaj pasa przejazdu (utwardzony, wybrukowany trakt) i jego szerokość, wnioskodawczyni ma zapewniony dostęp do drogi publicznej nie tylko poprzez możliwość klasycznego przechodu, ale i przejazdu pojazdami mechanicznymi.

Wobec takiej oceny żądania wniosku, Sąd Rejonowy uznał za zbędne prowadzenie dowodów z opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości.

Wnioskodawczyni zaskarżyła postanowienie w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 145 § 1 k.c. przez uznanie, że zawarcie umowy uprawniającej do korzystania z drogi powoduje, iż wnioskodawczyni posiada dostęp do drogi publicznej, podczas gdy dopiero umowne lub sądowe ustanowienie służebności drogi koniecznej prowadzi do uzyskania przez nieruchomość odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, co w konsekwencji doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych przez uznanie, że uczestniczka zapewnia wnioskodawczyni nieograniczony dostęp do najbliższej drogi publicznej, a przejazd jest wykonywany w sposób swobodny i niezakłócony.

W związku z tymi zarzutami wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i ustanowienie na rzecz nieruchomości wnioskodawczyni nieodpłatnej, nieograniczonej w czasie służebności drogi polegającej na prawie przechodu i przejazdu po działce obciążonej pasem o szerokości 2,5 m oraz długości 40 m oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uczestniczka w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji nie był sporny zarówno co do stosunków własnościowych jak i okoliczności faktycznych dotyczących korzystania przez wnioskodawczynię z pasa drogowego biegnącego przez nieruchomość należącą do uczestniczki. Bezsorna była treść umów zawartych pomiędzy wnioskodawczynią a uczestniczką postępowania dotyczących korzystania z tego szlaku drogowego, niemniej jednak nie można się zgodzić z wnioskami, które na tej podstawie wyciągnął Sąd pierwszej, w szczególności że nieruchomość wnioskodawczyni ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej. W chwili obecnej bowiem jest to dostęp faktyczny, natomiast nie ma prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej w postaci ograniczonego prawa rzeczowego. Taki dostęp do drogi publicznej nie stanowi odpowiedniego dostępu w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. Zawarta pomiędzy zainteresowanymi umowa o charakterze obligacyjnym zezwalająca na przejazd, zawierająca także postanowienia dotyczące wypowiedzenia umowy nie jest w tym zakresie wystarczająca. Istotą służebności gruntowej jest zapewnienie trwałego korzystania przez każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej w określonym zakresie z nieruchomości obciążonej. Skutek obligacyjny powoduje znacznie słabsze skutki niż umowne czy sądowe ustanowienie służebności drogi koniecznej, które jako ograniczone prawo rzeczowe daje uprawnienie każdorazowemu właścicielowi nieruchomości władnącej. Nie można podzielić stanowiska Sądu pierwszej instancji, iż nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, jeżeli na jej rzecz nie została ustanowiona służebność. Stanowisko takie wielokrotnie było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego jak w orzeczeniach z 10 listopada 2010 roku sygn. II CSK 273/10, z 9 grudnia 2004 roku sygn. II CK 233/04, które Sąd Okręgowy w całości podziela.

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właściciela gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

Sąd Rejonowy, oddalając wniosek nie dokonał żadnych ustaleń dotyczących dokładnego przebiegu drogi koniecznej i wytyczenia jej na mapie geodezyjnej, która powinna stanowić integralną część orzeczenia, nie przeprowadził także postępowania dowodowego w zakresie wyceny projektowanej służebności i ustalenia należnego uczestnicze postępowania wynagrodzenia. Sąd Okręgowy uznał tym samym, iż Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, co musiało na mocy art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. skutkować uchynieniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Rejonowy ponownie rozpoznając sprawę przeprowadzi postępowanie dowodowe zgodnie z wnioskami zgłoszonymi przez wnioskodawczynię to jest przeprowadzi dowód z opinii biegłego geodety oraz biegłego rzeczoznawcy celem wytyczenia służebności drogi koniecznej i ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia zgodnie z treścią art. 145 § 1 k.c.

SSR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Joanna Łukasińska-Kanty