

Sygn. akt III Ca 2103/17

POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2018 r.

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

Przewodniczący-Sędzia: SO Magdalena Balion - Hajduk

Sędziowie: SO Leszek Dąbek (spr.)

SO Roman Troll

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2018 r. w G.

sprawy z wniosku (...) Spółka Jawna (...) w G.

z udziałem M. P. (1) (P.)

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 4 sierpnia 2017 r., sygn. akt I Ns 2343/13

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Roman Troll SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Ca 2103/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawca (...) Spółka Jawna A. I. i Wspólnicy

w G. żądała ustanowienia za wynagrodzeniem na nieruchomości położonej

w G. przy ul. (...), obręb S., o numerze działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), stanowiącej własność M. P. (1), służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), obręb S. składającej się z działki o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w celu przejazdu i przechodu pasem o szerokości 4 metrów znajdującym się w północno-wschodniej części działki nr (...), prowadzącym od wjazdu na działkę nr (...) od strony ulicy (...), w kierunku wejścia do budynku znajdującego się na działce nr (...), według oznaczeń kolorem zielonym na złożonej z wnioskiem mapie. Ponadto wniosła o zwrot kosztów postępowania.

Uzasadniając żądanie twierdziła, że jest właścicielem wyżej wskazanej nieruchomości składającej się z działki o nr (...), na której posadowiony jest budynek. W budynku tym znajduje się lokal użytkowy, służący prowadzeniu działalności gospodarczej, który jest przez wnioskodawcę wynajmowany spółce (...) Sp. z o.o., w celu prowadzenia klubu i restauracji (...). Na mocy umowy dzierżawy z dnia

31 05 2003 roku zawartej pomiędzy (...) Spółką Cywilną a M. P. (2), nieruchomość należąca do wnioskodawcy zapewniony miała odpowiedni dojazd. M. P. (3) poinformował o odstąpieniu od umowy dzierżawy, z uwagi na podjęte działania zmierzające do odtworzenia granic działki poprzez wykonanie ogrodzenia pomiędzy działkami nr (...) a 230/1. Planowane działania uczestnika pozbawią wnioskodawcę dojazdu, a ponadto najemca lokalu użytkowego pozbawiony zostanie dojazdu do zaplecza.

Uczestnik postępowania M. P. (1) wnosił o oddalenie wniosku.

Między innymi podnosił, że dla działki o numerze (...) ustanowiona została służebność drogi koniecznej poprzez nieruchomość o numerze księgi wieczystej (...), składającej się z działki (...), której właścicielem jest również wnioskodawca, wobec czego brak jest konfliktu w korzystaniu z tej służebności. Wejście do nieruchomości wnioskodawcy zlokalizowanej na działce (...) znajduje się od strony ul. (...), wobec czego służebność ustanowiona na działce (...) jest wystarczająca i nie ma interesu prawnego w ustanowieniu kolejnej służebności drogi koniecznej.

Sąd Rejonowy w Gliwicach w postanowieniu z dnia 4 08 2017r. oddalił wniosek oraz orzekł o kosztach postępowania.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach orzeczenia Sąd pierwszej instancji powołał regulacje art. 145 § 1 2 i 3 k.c. Stwierdził, że nie zostały spełnione przesłanki uwzględnienia wniosku i ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości wnioskodawcy z obciążeniem działki uczestnika postępowania. Uznał, iż istniejący dostęp do drogi publicznej, ulicy (...), ustanowioną na działce nr (...) służebnością spełnia w pełni kryteria „odpowiedniego dostępu do drogi publicznej” celem przyjmowania dostaw, odbierania odpadów. Nie stanowi dojazdu komfortowego, jednakże bez przeszkód można dostarczać towary czy odbierać odpady tą drogą, mimo że samochody większe niż osobowy nie wjadą na teren posesji. Stwierdził, iż zapewnienie bezpośredniego dostępu do zaplecza (drzwi na tyłach budynku przy ul. (...), wychodzące w kierunku ul. (...), ostatecznie na działkę uczestnika) stanowiłoby nadmierne i całkowicie niepotrzebne obciążenie nieruchomości uczestnika, bez względu na aktualny stan zagospodarowania jego działki i ewentualne plany inwestycyjne na przyszłość. Następnie rozważając kwestię „odpowiedniego dostępu” do drogi publicznej w kontekście zapewnienia prawidłowej drogi pożarowej,

w oparciu o wnioski płynące z opinii biegłych sądowych, w szczególności biegłego sądowego M. D. uznał, że możliwe jest stworzenie dla działki wnioskodawcy dostępu od ulicy (...) z odpowiednio opracowanym rozwiązaniem zamiennym,

w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę

oraz dróg pożarowych. Możliwość opracowania tego rozwiązania zamiennego oznacza bezzasadność wniosku.

O kosztach postępowania orzekł stosując regulację art. 520 § 3 k.c.

Orzeczenie zaskarżyła (...) Spółka Jawna A. I.

i Wspólnicy w G., który wnosił o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, bądź zmianę i ustanowienie służebności drogi koniecznej. Ponadto zasądzenie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Zarzucała sprzeczność ustaleń z zebrany materiałem dowodowym i przyjęcie, że:

- nieruchomość władną (działka (...)) posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej (przez działkę (...)), a służebność przez działkę (...) nie jest konieczna;
- możliwe jest w niniejszej sprawie przyjęcie rozwiązania zamiennego dla drogi przeciwpożarowej, a na podstawie art. 13 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 07 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

Ponadto zarzuciła, że przy ferowaniu zaskarżonego orzeczenia naruszono regulację:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę ustnych wyjaśnień M. D. i oparcie, na stanowisku przez niego wyrażonym, iż „praktyka i doświadczenie pokazuje, że w sytuacjach takich jak w niniejszej sprawie zawsze istnieje możliwość rozwiązania zamiennego, w ramach istniejącego dostępu do nieruchomości od ulicy (...), bez jakiegokolwiek obciążenia nieruchomości uczestnika, a to jest jedynie kwestia kosztów”;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodu z opinii biegłego J. K. w zakresie tego, że szczególne wymagania co do parametrów technicznych drogi pożarowej wynikają z obecnego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości zaś przy zmianie sposobu wykorzystania budynku sytuacja wymagałaby ponownej analizy,

a to:

- w wyniku dowolnego, a dokonanego w sposób niemający powierzenia w materiał dowodowym ustalenia, że sposób wykorzystania budynku mógłby ulec zmianie;
- w wyniku braku uwzględnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 04 2011r, V CSK 317/10, zgodnie z który, „ odpowiedni jest taki dostęp do drogi publicznej, który pozwala właścicielowi korzystać z całej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Tak rozumiany dostęp obejmuje również z zaplecze budynku wchodzące w skład nieruchomości, umożliwiające racjonalne korzystanie z niej”;
- w wyniku braku wzięcia pod uwagę, że art. 294 k.c. stanowi, że „właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej”.
- art. 145 k.c. poprzez jego niezastosowanie i brak ustanowienia służebności drogi koniecznej o treści zgodnej z wnioskiem;
- art. 145 § 1, 1, i 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że brak odpowiedniej drogi pożarowej w ramach istniejącej służebności nie musi przesądzać o obciążeniu nieruchomości sąsiedniej dla zapewnienia drogi pożarowej art. 145 k.c.;
- art. 13 ust. 4 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 07 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. . z 2009r., nr 124, poz. 1030) poprzez jego błędne zastosowanie w zw. z art. 145 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i oddalenie wniosku o ustanowienia służebności drogi koniecznej w oparciu o ten przepis, w sytuacji gdy znajduje ona zastosowanie tylko „ w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy spełnienie wymagań dotyczących doprowadzenia drogi pożarowej do obiektu budowlanego jest niemożliwe ze względu na lokalne uwarunkowania lub jest uzasadnione przyjęcie innych rozwiązań, na wniosek właściciela budynku, obiektu budowlanego lub terenu, dopuszcza się stosowanie rozwiązań zamiennych zapewniających nie pogorszenie warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu, uzgodnionych z właściwym miejscowo komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej” a nie zaszyły warunki do zastosowania tego przepisu rozporządzenia.

Uczestnik postępowania M. P. (1) wnosił o oddalenie apelacji

oraz zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania z obie instancje.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował wniosek przyjmując za podstawę prawną swego rozstrzygnięcia regulacje zawarte w art. 145 § 1 i 2 k.c.

a następnie orzekając w sprawie skonstruował prawidłową podstawę faktyczną orzeczenia.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia mają

podstawę w informacjach zawartych w przywołanych w uzasadnieniu postanowienia źródłach dowodowych, których ocena jest logiczna i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów.

Skarżąca w ramach zawartych w apelacji zarzutów odnoszących się do podstawy faktycznej orzeczenia w istocie kwestionuje dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną, przez co nie mają one wpływu na powyższą ocenę.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego

w jej zasadniczym zarysie jest prawidłowa i w tym zakresie Sąd odwoławczy ją podziela (orzecz. SN z dn. 26 04 1935r. III C 473/34, ZB. Urz. 1935r. nr 12, poz. 496).

(...) grunty stanowiące obecnie działki gruntu o numerach geodezyjnych (...) stanowią własność wnioskodawczyni i powstały w wyniku podziału pierwotnej nieruchomości położonej przy ulicy (...).

Działka gruntu o numerze 230/2 przylega do ulicy (...) i ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Jest ona zabudowana starą kamienicą a wjazd na jej zaplecze prowadzi przez bramę wjazdową usytuowaną w wybudowanej na tej nieruchomości kamienicy o szerokości 2,52m, wysokości 2,88m a następnie biegnie pod kamienicą prześwitem o szerokości 2,62m i wysokości nieznacznie wyższej od szerokości bramy wjazdowej.

Przedmiotowa nieruchomość (230/1) nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, lecz nie jest nieruchomością izolowaną od sieci dróg publicznych.

Graniczy ona bowiem z nieruchomością stanowiącą działkę gruntu o numerze 230/2 i przynależy do niej służebność gruntowa po tej nieruchomości, biegnąca szlakiem drogowym przebiegającym przez wskazany powyżej prześwit w kamienicy.

Ma ona zatem prawnie uregulowany dostęp do drogi publicznej, w konsekwencji czego - w świetle mającej w sprawie zastosowanie regulacji prawnej art. 145 § 1 k.c. – zasadność wniosku jest uzależniona od oceny, czy istniejący dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni w rozumieniu tej regulacji.

Przy ocenie tego zagadnienia należy mieć przy tym na uwadze, że wskazana regulacja stanowi ustawowe ograniczenie - podlegające szczególnej ochronie - prawa własności, ma charakter wyjątkowy i ustanowienie służebności drogi koniecznej może nastąpić wyłącznie w sytuacjach, gdy jej ustanowienie jest konieczne dla prawidłowego korzystania z nieruchomości i co należy podkreślić nie może tylko służyć wygodzie właściciela działki władającej kosztem ograniczenia prawa właściciela działki obciążonej (w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 06 2011r. I CSK 646/10 (...) 2012, nr 10 poz. 62).

Uczestnik postępowania po zakończeniu prac rozbiórkowych ma obecnie plany inwestycyjne z związane z jego nieruchomością, gdyż zamierza ponownie ją zabudować i prowadzić na niej działalność handlową (zamierza wybudować pawilon handlowy i budynek biurowy).

Ustanowienie na należącej do niego nieruchomości żadnej służebności uniemożliwi a co najmniej ograniczy jego plany inwestycyjne, wobec czego uwzględnienie wniosku w sposób istotny ograniczy przynależne mu względem nieruchomości prawo własności.

Wnioskodawczyni wnosząc o ustanowienie służebności upatrywała konieczność jej ustanowienia potrzebą zapewnienia dojazdu do wybudowanego na nieruchomości budynku, w którym w wynajmowanych pomieszczeniach podmiot trzeci prowadzi klub oraz restaurację pod firmą „4 Art”.

Planowane przez uczestnika postępowania odtworzenie ogrodzenia na należącej do niego nieruchomości (działce gruntu o numerze 229) spowoduje bowiem, że zostanie utracony istniejący obecnie prawnie nieuregulowany, grzeźnościowy, dojazd

do zaplecza klubu i restauracji, w konsekwencji czego nie będzie możliwości przyjmowania dostaw, odbierania odpadów i zostałaby także przerwana – przez wystawione ogrodzenie - jedyna droga pożarowa prowadząca do budynku.

Jak słusznie jednak wskazała Sąd Rejonowy wskazane niedogodności w korzystaniu z jej nieruchomości mogą i powinny być usunięta przez odpowiednie zorganizowanie dostaw i odbiór odpadków z wykorzystaniem istniejącej służebności biegnącej po należącej do wnioskodawczyni nieruchomości graniczącej z ulicą (...) (można zorganizować dostawy i wywóz odpadków przy użyciu mniejszych samochodów mieszczących się w prześwicie kamienicy wybudowanej na nieruchomości przylegającej do ulicy (...), a nawet przy użyciu wózków, czy innych urządzeń umożliwiających ich transport).

Dlatego związane z tym utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości wnioskodawczyni nie stanowią o tym, że nieruchomość ta nie ma odpowiedniego dostępu

do drogi publicznej w rozumieniu przywołanej powyżej regulacji prawnej.

Budynek znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości nie ma obecnie formalnie wytyczonej żadnej drogi pożarowej.

Istniejące obecnie wymogi jej wytyczenia są związane z charakterem prowadzonej obecnie na tej nieruchomości działalności gastronomicznej przez co same w sobie nie stanowią o tym, iż nieruchomość nie ma obecnie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej po przynależnym jej służebnym szlakiem drogowym po nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze 230/2 (gdyby charakter tej działalności był inny, np. prowadzono by w nim biura, dojazd do budynku służb ratowniczych mógłby spełniać mniej surowe wymagania).

Sposób korzystania z nieruchomości musi być bowiem dostosowany do jej stanu prawnego oraz istniejącej jej zabudowy, a właściciel nieruchomości nie może dążyć do osiągnięcia korzyści majątkowej kosztem właścicieli nieruchomości sąsiednich, prowadząc z jego punktu widzenia intratną działalność gospodarczą.

W realiach sprawy oznacza to, że ustanowienie żądanej służebności drogi koniecznej jest uzasadnione, tylko wówczas, gdy niezależnie od charakteru prowadzonej na przedmiotowej nieruchomości działalności konieczne jest wytyczenie drogi pożarowej po nieruchomości uczestnika postępowania (nie można jej wytyczyć istniejącym służebnym szlakiem drogowym biegnącym po nieruchomości o numerze 230/2 albo gdy związane z tym koszty – zwiększenia prześwitu w kamienicy - byłyby znacząco wyższe od strat uczestnika postępowania związanych z jej wytyczeniem po jego nieruchomości) oraz że dla jej wytyczenia konieczne było ustanowienie wcześniej służebności drogowej, a także co należy podkreślić nie można zastosować rozwiązań zamiennych, (art. 6 a ustawy z 24 08 1991r. o ochronie pożarowej, tekst jednolity 2018r. poz. 620), co wymagało przedłożenia przez wnioskodawców stosownej decyzji Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej.

Nie zostało to w materiale sprawy wykazane, wobec czego również i z tego powodu – brak jest podstaw, że do przyjęcia, że przedmiotowa nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

W świetle przywołanej na wstępie regulacji prawnej wniosek jest zatem nieuzasadniony.

Znalazło to prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym postanowieniu,

a to czyni apelację bezzasadną w rozumieniu art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i z mocy zawartej w nim regulacji prowadzi do jej oddalenia.

Reasumując zaskarżone postanowienie jest prawidłowe i dlatego apelację wnioskodawczyni jako bezzasadną oddalono w oparciu o regulację art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o regulację art. 520 § 3 k.p.c.

SSO Roman Troll SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Leszek Dąbek