

Sygn. akt III Ca 1101/19

POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2020 r.

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

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Roman Troll

Sędziowie Sądu Okręgowego: Magdalena Balion-Hajduk

Marcin Rak

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2020 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. C. (1)

z udziałem (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej
w S.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej i służebności gruntowej

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 23 maja 2019 r., sygn. akt I Ns 1471/16

postanawia:

1) zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1. o tyle tylko, że dookreślić zaznaczony na wyrysie z mapy zasadniczej przebieg służebności doprecyzowując, iż biegnie ona w północno-zachodniej części działki nr (...), przylegając do granicy z działką nr (...), w pasie będącym prostokątem o powierzchni 23,75 m², o szerokości 2,5 metra – licząc od wschodniej granicy działki nr (...) z działką nr (...) – oraz o długości 9,5 metra – licząc od północnej granicy działki nr (...) z działką nr (...),

2) oddalić apelację w pozostałej części,

3) zasądzić od wnioskodawczynie na rzecz uczestniczki postępowania 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym.

SSO Marcin Rak SSO Roman Troll SSO Magdalena Balion-Hajduk

Sygn. akt III Ca 1101/19

UZASADNIENIE

A. C. (1) wniosła o ustanowienie na działce nr (...), której właścicielem jest uczestniczka postępowania (...) sp. z o.o. sp. k. w S.:

a) służebności przejazdu i przechodu w pasie gruntu o szerokości 4 wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości na odcinku od ul. (...) w R. do południowej granicy nieruchomości na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr. (...), której właścicielem jest wnioskodawczynie,

b) służebności gruntowej polegającej na prawie posiadania, prawie wstępu i korzystania z przyłącza wodociągowego od instalacji wewnętrznej budynku mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) do studzienki na sieci wodociągowej w ul. (...) oraz na prawie posadowienia bezodpływowego zbiornika ścieków obsługującego budynek wnioskodawczynie w pasie gruntu opisanego w pkt. a) za wynagrodzeniem wyliczonym przez biegłego do spraw wyceny nieruchomości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania wniosła o jego oddalenie i obciążenie wnioskodawczynie kosztami postępowania.

Postanowieniem z 23 maja 2019 r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej na rzecz wnioskodawczynie i kaźdoczesnego właściciela nieruchomości składającej się z działki o oznaczeniu geodezyjnym (...), położonej w R. przy ulicy (...), obręb S., która to nieruchomość objęta jest księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Mikołowie na działce o oznaczeniu geodezyjnym (...) położonej w R. przy ulicy (...), stanowiącej własność uczestniczki postępowania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S., objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej, ustanowił służebność gruntową polegającą na znoszeniu istnienia pod powierzchnią działki (...), na długości 9,5 metra przebiegu urządzenia przesyłowego w postaci przyłącza wodociągowego D32, do budynku przy ulicy (...), usytuowanego na działce (...) oraz korzystaniu z tego urządzenia i prawie wstępu na teren ochronny w razie awarii urządzenia, bądź konieczności jego konserwacji zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki – zgodnie z zaznaczeniem przyłącza i strefy ochronnej na wyrzysie z mapy zasadniczej znajdującej się na karcie 403 akt, którą uczynił integralną częścią orzeczenia (pkt 1.), w pozostałym zakresie wniosek oddalił (pkt 2.), zasądził od wnioskodawczynie na rzecz uczestniczki postępowania 2050 zł tytułem wynagrodzenia na ustanowienie służebności określonej w punkcie 1. postanowienia, płatną w terminie 14 dni od dnia prawomocności postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia w płatności (pkt 3.), ustalił, że kaźdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane z własnym udziałem w sprawie (pkt 4.) i nakazał pobrać od wnioskodawczynie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej 2259,16 zł tytułem kosztów opinii biegłego wydatkowanych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt 5.).

Rozstrzygnięcie to zapadło po ustaleniu, że nieruchomość wnioskodawczynie obejmuje działkę gruntu nr (...) (wcześniej o nr. 462/25). Wnioskodawczynie jest właścicielem nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z 24 maja

2016 r., wydanego w sprawie o dział spadku, pod sygn. akt I Ns 1465/15. Nieruchomość wnioskodawczynie graniczy od strony wschodniej z nieruchomością uczestniczki postępowania, objętą KW o nr. (...), która obejmowała przed podziałem działkę

o nr. (...). Od strony północnej graniczy z drogą publiczną – ulica (...). Częściami składowymi nieruchomości wnioskodawczynie są dwie budowle – budynek mieszkalny

o nr. 11 i budynek garażowy murowany z bramą wjazdową od strony przeciwnej do ulicy (...). Budynek mieszkalny nie ma wejścia od strony ulicy (...). Wejście usytuowane jest na ścianie południowej budynku. Wschodnia ściana budynku mieszkalnego stoi w linii granicy nieruchomości wnioskodawczynie i uczestniczki postępowania. Murowany budynek garażu na trwale związany z gruntem posadowiony jest na zachodniej granicy nieruchomości wnioskodawczynie. Od strony zachodniej budynku mieszkalnego znajduje się pas zieleni

o szerokości 457 cm. Na pasie zieleni posadzony jest żywopłot, wcześniej znajdowało się tam składowisko cegieł oraz gruzu. Obecnie pas ten został uporządkowany. Pas zieleni pomiędzy żywopłotem, a ścianą budynku mieszkalnego jest szeroki na 260 cm. Pas zieleni kończy się garażem którego wjazd nie jest skierowany w stronę ulicy (...). Pomiędzy garażem murowanym a budynkiem mieszkalnym znajduje się przejazd o szerokości 301 cm. Na działce w części południowej znajduje się blaszany garaż.

Sąd Rejonowy ustalił także, że od kilkudziesięciu lat zachodnia część działki nr (...) o powierzchni 600 m², pozostawała w faktycznym posiadaniu poprzedników prawnych wnioskodawczynie. Nieruchomość wnioskodawczynie nabyła w spadku po rodzicach, a wcześniej rodzice otrzymali ją po dziadkach. Dziadkowie wnioskodawczynie chcieli nabyć działkę sąsiednią, tj. część tej działki - 12 metrów, jednak transakcja nie została sfinalizowana. W konsekwencji

nie zawarto umowy we właściwej formie, a ze względów podatkowych, tzn. z uwagi na długi, ówczesny właściciel tej nieruchomości zrzekł się jej na rzecz Skarbu Państwa w taki sposób stała się własnością gminy. W 1987 roku zawarto umowę dzierżawy z Naczelnikiem Wydziału Geodezji i (...) Gruntami, który wówczas reprezentował Skarb Państwa. Umowy były kontynuowane do chwili przejęcia gruntów przez Gminę. Przed Sądem Rejonowym w Rudzie Śląskiej toczyło się postępowanie o zasiedzenie wskazanego pasa gruntu zakończone oddaleniem wniosku wnioskodawczyni, z uwagi na brak cech samoistnego posiadania. Po przejęciu działki przez Gminę R., poprzednicy prawni wnioskodawczyni przez wiele lat dzierżawili pas gruntu przylegający wschodniej granicy ich nieruchomości o powierzchni 300 m². Pas ten używany był jako droga dojazdowa do południowej części działki wnioskodawczyni. Wskazany pas, także stanowił przedmiot wniosku o zasiedzenie w sprawie I Ns 100/12, które zakończyło się odrzuceniem wniosku. Następnie Gmina R. zbyła działkę nr (...) na rzecz uczestniczki postępowania. Gmina połączyła dwie działki o nr. 542/25 oraz drugą działką w jedną całość i powstała działka o nr. (...), która następnie sprzedała uczestniczce pod zabudowę domów szeregowych i bliźniaczych. Na pasie gruntu objętym wnioskiem, pod powierzchnią gruntu posadowione jest przyłącze wodociągowe łączące instalację wewnętrzną w budynku mieszkalnym

z siecią wodociągową znajdującą się na ulicy (...). Ulica (...) pozbawiona jest sieci kanalizacyjnej, przez co przyległe do niej posesje korzystają z bezodpływowych zbiorników ściekowych. Poprzednik prawny wnioskodawczyni wykonał projekt umieszczenia wskazanego zbiornika w pasie gruntu objętym żądaniem.

Sąd Rejonowy ustalił również, że uczestniczka postępowania nabyła nieruchomość zapisaną w KW (...) w drodze publicznego przetargu, ogłoszonego przez gminę jesienią 2014 roku. W protokole przetargu ani w akcie notarialnym gmina nie podała, że nieruchomość wnioskodawczyni korzysta z drogi dojazdowej z działki uczestniczki postępowania. Ogłoszenie o przetargu wskazywało, że nieruchomość jest wolna od wszelkich praw osób trzecich. Uczestniczka postępowania oglądała tą nieruchomość wcześniej. Widziała, że od ul. (...) są elementy starej bramy i ogrodzenia graniczące bezpośrednio z drogą, pozwalające wejść i wjechać na nieruchomość. Przed przetargiem każdy miał możliwość zapoznania z dokumentami. Po nabyciu nieruchomości rozpoczęto procedurę przygotowania pozwolenia na budowę. Nie ogrodzono terenu. Uczestniczka postępowania próbowała nawiązać współpracę z właścicielami działki sąsiadującej, chciała współfinansować nową bramę, ale nie wyrażono chęci współpracy. Na działce (...) zaplanowano inwestycję w postaci budowy domów szeregowych. Pozwolenie na budowę wydał Prezydent Miasta R.. Obecnie inwestycję zakończono, na spornej działce wybudowano domki szeregowe. (...) oddzielone są obecnie płotem wykonanym z siatki. Poprzednik prawny wnioskodawczyni 15 września 2005 roku - A. C. (2) - zgłosił do Urzędu Miasta R. wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu przyłącza kanalizacji i wodociągu do budynku mieszkalnego przy ul. (...) w R.. Sieć ta miała przebiegać przez działki o nr. 461/25 (działka nr (...) objęta była wcześniej księgą wieczystą

o nr. (...), i obejmowała nieruchomość wnioskodawczyni), (...), 457/25 i (...). Decyzją z 28 kwietnia 2005 roku Prezydent Miasta R. zezwolił A. C. (2) na umieszczenie na pasie drogowym drogi gminnej – ulicy (...) przyłącza wodociągowego na działkach o nr. 457/25 i (...). Instalacja wodociągowa, zgodnie z projektem została przeprowadzona przez działkę nr (...), która obecnie należy do uczestniczki postępowania. Na zlecenie poprzednika prawnego wnioskodawczyni wykonano projekt instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej. W projekcie instalację wodociągową umieszczono na działce (...). Na wskazanej działce planowano umieszczenie bezodpływowego zbiornika ściekowego, instalacja nie została jednak wykonana. Naniesienie na mapy wodociągu miało miejsce w 2002 roku. Opracowany w 2004 roku projekt techniczny przyłącza wodociągowego do budynku nr (...) przy ul. (...) w R. został przed wykonaniem uzgodniony przez Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w R.. Przyłącze wodociągowe do budynku nr (...) ułożone jest w odległości 1,5 m od fundamentu budynku. Zdaniem biegłego sądowego, powołanego do sprawy, linia rozgraniczająca od osi przyłącza wodociągowego winna wynosić metr, długość ułożonego przyłącza wraz z odległością skrajni na nieruchomości uczestniczki postępowania na działce o nr. (...) wynosi 9,5 m, powierzchnia gruntu stanowiąca strefę ochronną przyłącza wodociągowego na działce (...) wynosi:

2,5 m x 9,5 m – 23,75 m². W związku z podziałem działki uczestniczki postępowania (...) na 13 nieruchomości biegły wydał decyzję uzupełniającą wskazując, że przyłącze wodociągowe do budynku nr (...) ułożone jest w odległości 1,5 m od fundamentu budynku, linia rozgraniczająca od osi przyłącza wodociągowego winna wynosić metr, długość

ułożonego przyłącza wraz z odległością skrajni na nieruchomości uczestniczki postępowania na działce (...) o pow. 244 m² wynosi 9,5 m, powierzchnia gruntu stanowiąca strefę ochronną przyłącza wodociągowego na działce (...) wynosi: 2,5 m x 9,5 m – 23,75 m².

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego wysokość wynagrodzenia za służebność przebiegu wodociągu wraz z pasem ochronnym z określonymi wielkościami przez biegłego sądowego J. G. na działce uczestniczki postępowania została określona na 2050 zł. Wartość przyjętego współczynnika określono na 0,50, jako zgodnego ze stanem faktycznym ograniczeń dla właściciela gruntu oraz przyjętą praktyką wyceny. Obecnie KW

o nr. (...) składająca się dotychczas z działki (...) uległa podziałowi.

W ww. KW pozostała działka o nr. (...), która jest działką drogową. Działki które mógłby obejmować służebność stanowią działki: (...) o nr. KW (...), (...)

o nr. KW (...) i (...). KW (...). Zjazd z drogi publicznej ulicy (...) na działkę (...) (wydzieloną z działki (...)) został wykonany przez Miasto R. 18 grudnia 2017 r. decyzją Prezydenta Miasta R. zezwolono wnioskodawczyni na zjazd z drogi publicznej ulicy (...) na działkę (...).

Przywołując treść art. 145 § 1 k.c. w zw. z art. art. 285 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie wnioskodawczyni wносиła m.in. o ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie posiadania, prawie wstępu i korzystania z przyłącza wodociągowego od instalacji wewnętrznej budynku mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) do studzienki na sieci wodociągowej w ul. (...). Sąd Rejonowy uznał, że wniosek w tym zakresie był zasadny. Na części działki uczestniczki postępowania, tj. obecnie części działki o nr. (...), posadowione jest pod powierzchnią gruntu przyłącze wodociągowe łączące instalację wewnętrzną

w budynku mieszkalnym ze studzienką na sieci wodociągowej w ulicy (...). Przyłącze zostało wybudowane przez brata wnioskodawczyni - A. C. (2) - na podstawie dokumentacji projektowej i decyzji Prezydenta Miasta R. z 28 kwietnia 2005 roku, popartej zgodą Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w R.. Sąd Rejonowy uznał, że przyłącze posadowione było na podstawie ważnych decyzji i zezwoleń organu administracyjnego. Tym samym Sąd Rejonowy ustanowił służebność jak w punkcie

1. sentencji, zasądając od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania 2050 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

W pozostałej części w jakiej wnioskodawczyni występowała o ustanowienie służebności przejazdu i przechodu w pasie gruntu o szerokości 4 m wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości na odcinku od ulicy (...) w R. do południowej granicy nieruchomości, wskazując, że nie ma dostępu do swojej nieruchomości, Sąd Rejonowy wniosek oddalił, bowiem wnioskodawczyni nie wykazała, że nie ma dostępu do nieruchomości budynkowych usytuowanych na jej nieruchomości. Zdaniem Sądu Rejonowego wnioskodawczyni posiada swobodny dostęp do drogi publicznej od strony ul. (...), z którą styka się co najmniej na odcinku ok. 10 m i nie istnieją żadne przeszkody dostępu do nieruchomości przez granicę północną działki. Tym samym proponowany przez nią wariant przebiegu drogi koniecznej przez nieruchomości uczestniczki postępowania nie znajduje uzasadnienia. Wnioskodawczyni wskazywała, że w związku z posadowieniem garażu blisko budynku mieszkalnego ma problemy z dojazdem. Sąd Rejonowy dokonując oględzin terenu nie zgodził się

z powyższym. Pierwotnie wnioskodawczyni miała problemy z wjazdem jedynie z powodu znajdujących się na jej posesji cegieł. Odległość między rogiem budynku a rogiem garażu wynosi 3 metry. Odległość między płotem a domem to 457 cm. Zaś w miejscu gdzie posadowiony jest żywopłot odległość do budynku mieszkalnego wnosi 260 cm. Tym samym wnioskodawczyni, po odpowiednim zagospodarowaniu terenu, ma swobodny wjazd do posesji od drogi publicznej, gdzie można w miejsce przęsła posadowić bramę wjazdową. Ale nawet gdyby przyjąć za prawdziwe twierdzenia wnioskodawczyni w powyższym zakresie, to słusznie jest stanowisko uczestniczki postępowania, że usytuowanie garażu blisko budynku mieszkalnego, co utrudnia fakt poruszania się wewnątrz działki, nie uzasadnia ustanowienia drogi koniecznej. Nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej, wywołany wzniesieniem budynku na całej szerokości nieruchomości, nie uzasadnia żądania ustanowienia w postępowaniu sądowym służebności drogi koniecznej. Sąd Rejonowy uznał, że nie ma żadnych przeszkód, by wnioskodawczyni, uwzględniając powierzchnię jej działki, posadowiła garaż w innym miejscu, co umożliwi jej właściwe poruszanie się i przemieszczanie po swojej

nieruchomości. Tym samym w tym zakresie wniosek podlegał oddaleniu, gdyż nie została spełniona żadna przesłanka wynikająca z art. 145 § 1 k.c.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., stąd Sąd Rejonowy oddalił wnioski wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania o zasądzenie kosztów postępowania i zniósł pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego. Uznając, że koszty związane z wynagrodzeniami biegłych powstały na skutek złożonego wniosku i w interesie wnioskodawczyni, były więc związane z udziałem wnioskodawczyni w sprawie, z tej przyczyny na mocy art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych obciążono nimi wnioskodawczynię.

Apelację od tego postanowienia złożyła wnioskodawczyni, zaskarżając je

w pkt. 1. i 2. oraz zarzucając naruszenie art. 285 § 1 k.c. oraz art. 626⁸ k.p.c. poprzez niepełne określenie treści służebności gruntowej na potrzeby urządzenia wodociągowego polegające na pominięciu ograniczenia praw uczestniczki postępowania przez zakaz zabudowy gruntu służebnego, dokonywania posadzenia drzew i krzewów głęboko ukorzenionych, czego funkcją będzie również niepełny wpis służebności do księgi wieczystej z uwagi na art. 626⁸ k.c., przy czym szerszy opis treści służebności niż domaga się tego wniosek nie stanowi orzekania ultra petitem w rozumieniu art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.; art. 145 k.c. poprzez błędną wykładnię, przy czym istota błędu polega na założeniu, że lokalizacja nieruchomości wnioskodawczyni graniczącej z drogą publiczną - ulica (...) - posiadającą wjazd do południowej części nieruchomości stanowiącej podwórze na wysokości garażu przesądza negatywnie o zaistnieniu przesłanki ustawowej braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, podczas gdy z okoliczności opisanych w uzasadnieniu zarzutu wynika, że dostęp nieruchomości do drogi publicznej nie jest wystarczający dla przejazdu pojazdów osobowych i ciężarowych, co będzie wymagane stanem technicznym budynku, zaś dyslokacja garażu funkcjonować będzie kosztami, które znacznie przekroczą ubytek poniesiony przez nieruchomość uczestniczki.

Przy tak postawionych zarzutach wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez poszerzenie opisu treści służebności gruntowej dotyczącej wodociągu oraz uwzględnienia wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej i zasądzenia od uczestniczki postępowania inna jest rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Uczestniczka postępowania wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Orzeczenie zostało wydane po skierowaniu sprawy celem rozpoznania na posiedzeniu niejawnym, a to zgodnie z art. 15zsz³ ust. 1 ustawy z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 374 ze zm.), z uwagi na stan epidemii i nadmierne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego. Pełnomocnicy wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania nie wnosili o przeprowadzenie rozprawy ani o przeprowadzenie niepodlegającego pominięciu dowodu z zeznań świadków lub z przesłuchania stron.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1469) Sąd Okręgowy rozpoznając apelację stosuje regulacje proceduralne w brzmieniu sprzed nowelizacji, która weszła w życie 7 listopada 2019 r.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako taki jest Sąd Okręgowy uznaje za własne. Nie były one też kwestionowane w apelacji.

Należy jedynie zaznaczyć, że w aktach brak opinii z wyrysem z mapy sporządzonej przez biegłego geodetę, natomiast znajduje się w nich kserokopia wyrysu mapy ze sporządzonym na niej przebiegiem służebności przez biegłego innej

specjalności, który wyraźnie wskazuje w jaki sposób powinna przebiegać służebność gruntowa /k. 401-403/. Wynika z tej opinii, że strefa ochronna wodociągu ma 2,5 metra szerokości i 9,5 metra długości (łącznie o powierzchni 23,75 m²), a znajduje się w północno-zachodniej części działki (...); biegły wyliczał powierzchnię w tym zakresie będąc w terenie, co wynika z jego opinii z 15 października 2018 r. /k. 365-377/. Nie było to kwestionowane w toku postępowania.

Te ostatnie ustalenia są o tyle istotne, że sporządzona przez tego biegłego mapa nie odzwierciedla rzeczywistego zajęcia terenu pod służebność. Biorąc pod uwagę skalę tej mapy (1:500) wrysowana na niej powierzchnia strefy ochronnej wodociągu nie odpowiada

ww. ustaleniom prostokąta o powierzchni 23,75 m².

Dlatego też, tylko i wyłącznie w tej części, należało dookreślić przebieg tej służebności w terenie, biorąc pod uwagę sporządzenie zaznaczenia na mapie przez osobę, która nie jest geodetą.

Zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego brak jest bezwzględnego związania sądu brzmieniem gramatycznym lub stylistycznym żądania wnioskodawcy, jeżeli nie wpływa to na jego istotę, bo zasada z art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. nie ma bezwzględnego charakteru w sprawach nieprocesowych. W orzecnictwie tym także wskazuje się, że sąd jest związany żądaniem co do przedmiotu służebności i jej treści (porównaj uchwałę Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2016 r., sygn. akt III CZP 31/16, OSNC 2017/5/56). Przywołane zaś przez apelującą orzecznictwo w tym zakresie dotyczy zupełnie innego charakteru sprawy, związanej z orzekaniem na podstawie art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, gdzie Sąd Najwyższy wyraźnie zaznaczył inne cele i funkcje ustroju ksiąg wieczystych jako nadrzędne.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawczyni, reprezentowana przez swojego pełnomocnika, wyraźnie wskazała, że wnioskuje o ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie posiadania, wstępu i korzystania z przyłącza wodociągowego na nieruchomości.

W materiale dowodowym sprawy, ani żadnej tezie nie ma umowy o ewentualnym zabudowaniach bądź nasadzeniach w tym pasie. Wnioskodawczyni takich obaw i konieczności orzekania w tym zakresie nie wskazywała.

Dlatego też orzeczenie przez Sąd Rejonowy w pkt. 1. zaskarżonego postanowienia o ustanowieniu służebności polegającej na znoszeniu istnienia pod powierzchnią urządzenia przesyłowego (przyłącza wodociągowego), korzystania z tego urządzenia i prawie wstępu na teren ochronny w razie awarii bądź konieczności jego konserwacji zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki jest wystarczające, aby w sposób prawidłowy zabezpieczyć prawnie apelującą.

Kwestie związane z wpisem do księgi wieczystej nie mają tutaj istotnego znaczenia, albowiem wyraźnie zapewniono wnioskodawczyni prawo wstępu na teren ochronny, czy to w celu zapobiegania awarii, czy konserwacji zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Jeżeli taki wstęp na teren ochronny ma nastąpić, to ten teren musi być jej udostępniony, a co za tym idzie trudno, aby znajdowały się tam budowle bądź nasadzenia uniemożliwiające taki wstęp.

Odnosząc się do drugiego zarzutu apelacji trzeba zaznaczyć, że ustanowienie służebności drogi koniecznej jest możliwe wówczas, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. W regulacji art. 145 k.c. nie chodzi o wygody właściciela nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, ale o to, aby ta nieruchomość miała odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Oczywistym jest, że standardem w obecnych czasach jest dojazd samochodem do nieruchomości, jak również to, że nie powinna być izolowana jej część. Niemniej jednak w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ocenił dostęp nieruchomości wnioskodawczyni do drogi publicznej jako odpowiedni. Nie zmienia tego fakt, że zarówno wyjście z budynku mieszkalnego, jak i wyjazd z garażu znajdują się po przeciwnej stronie niż droga publiczna - na południowej stronie działki. Sąd Rejonowy bowiem w ustaleniach faktycznych wskazuje wyraźnie, że pomiędzy budynkiem mieszkalnym a granicą działki od

strony zachodniej jest 457 cm szerokości, co prawda znajduje się tam, w dalszej części tej działki, żywopłot i pomiędzy nim a domem jest 260 cm szerokości, ale nie powoduje to braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, zaś pomiędzy rogiem garażu i budynku jest 301 cm szerokości, a więc jest możliwe poruszanie się samochodem po działce. Oczywiście w przypadku konieczności przejazdu pojazdem szerszym niż 260 cm konieczne jest uszkodzenie bądź usunięcie żywopłotu, natomiast w żadnym razie nie ma mowy o konieczności usuwania garażu. Można przecież w ostateczności zmienić także wjazd do garażu, a dodatkowo usunąć bądź przerzedzić żywopłot, tak aby nie zajmował swą szerokością prawie 2 m. To jednak leży w gestii wnioskodawczynie, bo to jej nieruchomości jest przez nią w taki sposób urządzona.

Warto także wyraźnie podkreślić, że dojazd jakichkolwiek pojazdów ciężarowych, czy osobowych następuje od strony drogi publicznej, z którą działka wnioskodawczynie graniczy w północnej części (cała północna część jej działki graniczy bezpośrednio z drogą publiczną). Jeżeli zaś wnioskodawczynie domaga się przejazdu przez działkę uczestniczki postępowania po to, aby ewentualnie móc remontować budynek mieszkalny, to należy podkreślić, że ma dostęp z nieruchomości stanowiącej drogę publiczną do tego budynku, znajdującego się na jej nieruchomości, od strony tej drogi publicznej przy zachodniej granicy swojej działki (pomiędzy tą granicą, a budynkiem); tak jak wynikało ze zdjęć z wykonanych na wizji lokalnej /k. 84-85, 94-95/. Ostatecznie żywopłot na jej działce, rosnący wzdłuż granicy zachodniej, nie jest poprowadzony aż do jej północnej granicy, istnieje więc możliwość, nawet w tamtym miejscu dojazdu pojazdu, np. samochodu ciężarowego. Sąd Rejonowy na wizji wyraźnie stwierdził, że przeszła płotu w północnej granicy działki wyglądają jakby były bramą, bo nie ma tam jednego z betonowych słupków, a szerokość pomiędzy pozostałymi słupkami wynosi 3 m (przy budynku) - co wnioskodawczynie potwierdza wskazując, że nie było tam bramy, tylko wyjmowany słupek, aby mogła dojechać straż /k. 102-103/. To tylko wskazuje na możliwość dojazdu ciężkiego sprzętu poprzez tą część działki.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podnosi się, iż nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej jest wówczas, gdy suma kosztów wykonania i utrzymania urządzenia, koniecznego do doprowadzenia do stanu odpowiedniego istniejącego dojazdu, byłaby znacznie wyższa od uszczerbku nieruchomości, przez którą ta droga konieczna ma prowadzić (wyjęcie spod eksploatacji pasa gruntu). Dodatkowo dostęp może być uznany za nieodpowiedni dopiero wtedy, kiedy zwiększenie użyteczności nieruchomości wskutek ustanowienia służebności gruntowej przewyższałoby uszczerbek gruntów, przez które ma prowadzić. Te okoliczności ma wykazać wnioskodawczynie; w tej sprawie nie zostały one wykazane, brak bowiem nawet jakiegokolwiek wyliczenia kosztów wykonania i utrzymania takiego urządzenia. Należy jednak przy tym wyraźnie podkreślić, że nie jest konieczne zupełne przenoszenie garażu, albowiem samochód osobowy na nieruchomości wnioskodawczynie może się poruszać nawet przy obecnym stanie jej zagospodarowania, zaś samochód ciężarowy jest w stanie wjechać na posesję tuż przy żywopłocie, a poza tym ten żywopłot można usunąć, bądź ograniczyć jego szerokość. Nie ma więc mowy o tym, aby dostęp do tej nieruchomości od strony drogi publicznej uznawać za nieodpowiedni, a co za tym idzie aby była konieczność ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Dodać należy, że ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje wraz z najmniejszym obciążeniem gruntów sąsiednich.

Wnioskodawczynie zamierza zaś korzystać z nieruchomości uczestniczki postępowania w sposób dotychczasowy, natomiast w żaden sposób nie chce przyjąć do wiadomości tego, że jej nieruchomości ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Samo bowiem istnienie zarówno wjazdu do garażu, jak i wejścia do domu od strony przeciwnej do drogi publicznej, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, w żaden sposób nie może wskazywać na to, aby było potrzebne ustanowienie służebności drogi koniecznej dla dostępu do nieruchomości od ul. (...). Dostęp tej nieruchomości do drogi publicznej istnieje, co więcej – w realiach tej sprawy – nie ma podstaw, aby mógł on być uznany za nieodpowiedni, zgodnie z powyżej poczynionymi uwagami.

Zastosowana przez Sąd Rejonowy, w tym zakresie, regulacja prawna jest prawidłowa.

Dlatego też zarzuty apelacji co do zasady okazały się bezzasadne, natomiast konieczne było doprecyzowanie przebiegu służebności gruntowej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., należało orzec jak w pkt. 1. sentencji. Oddalono zaś apelację w pozostałej części jako bezzasadną, a to na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (pkt. 2. sentencji).

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w związku z § 5 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265) oraz § 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, gdyż interesy wnioskodawczynie i uczestniczki postępowania są sprzeczne, a uczestniczka postępowania tylko w nieznacznym zakresie przegrała sprawę, dlatego wnioskodawczynie musi jej zwrócić koszty zastępstwa prawnego w tym postępowaniu poniesione.

SSO Marcin Rak SSO Roman Troll SSO Magdalena Balion-Hajduk