

Sygn. akt III Ca 1175/19

POSTANOWIENIE

Dnia 7 kwietnia 2021 r.

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

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Roman Troll

Sędziowie Sądu Okręgowego: Marcin Rak

Beata Majewska-Czajkowska

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2021 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w G. przy ul. (...), J. R. i M. K.

z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w G. przy ul. (...)

o ustanowienie służebności gruntowej

na skutek apelacji wnioskodawców i M. G., M. B. oraz K. Ł.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 15 stycznia 2019 r., sygn. akt I Ns 330/17

postanawia:

z apelacji Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w G. przy ul. (...) oraz J. R. uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gliwicach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSO Beata Majewska-Czajkowska SSO Roman Troll SSO Marcin Rak

Sygn. akt III Ca 1175/19

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej przy ul. (...) w G., J. R. oraz M. K. pierwotnie wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie nieodpłatną służebność gruntową obciążającą nieruchomość położoną przy ul. (...) w G., obręb ewidencyjny S., działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW (...), polegającą na prawie zakładania i przeprowadzania przez tę działkę instalacji kanalizacyjnej, dostępu do instalacji kanalizacyjnej w celu wykonywania czynności związanych z jej remontem, wymianą, konserwacją oraz usuwaniem awarii, która to instalacja jest połączona z budynkiem przy ul. (...) w G. – działka nr (...), obręb S., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nadto wnieśli o zasądzenie od uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) w G. na ich rzecz kosztów postępowania.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania wniosła o jego oddalenie.

W piśmie z 11 stycznia 2019 r., złożonym do akt sprawy na rozprawie 15 stycznia 2019 r., wnioskodawcy zmodyfikowali żądanie wniosku, wnosząc o ustanowienie na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych położonych przy ulicy (...) w G., tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) położonej przy ulicy (...)

w G., służebności gruntowej obciążającej nieruchomość położoną przy ulicy (...) w G., działka (...), obręb S., dla której Sąd Rejonowy

w G. prowadzi księgę wieczystą KW (...), polegającą na prawie zakładania i przeprowadzania przez tę działkę instalacji kanalizacyjnej, dostępu do instalacji kanalizacyjnej w celu wykonywania czynności związanych z jej remontem, wymianą, konserwacją oraz usuwaniem awarii, która to instalacja jest połączona z budynkiem przy ulicy (...) w G., działka nr (...), obręb S., dla której Sąd Rejonowy

w G. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Postanowieniem z 15 stycznia 2019 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił wniosek

o ustanowienie służebności gruntowej (pkt 1.) oraz kosztami postępowania obciążył wnioskodawców i uczestniczkę postępowania Wspólnotę Mieszkaniową (...) położonej przy ul. (...) w G. (pkt 2.). Wówczas w sprawie nie brali udziału jako uczestnicy postępowania M. G., M. B. i K. Ł..

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: J. R. oraz M. K. są właścicielami lokali mieszkalnych oznaczonych kolejno

nr. 1. i 3. położonych w budynku znajdującym się w G. przy ulicy (...); nieruchomość ta sąsiaduje z nieruchomością położoną w G. przy ulicy (...). Wyodrębnione lokale mieszkalne znajdujące się w budynku położonym w G. przy ulicy (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) położoną przy ulicy (...) w G., natomiast wyodrębnione lokale mieszkalne znajdujące się

w budynku położonym w G. przy ulicy (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) położonej przy ulicy (...) w G.. Te Wspólnoty posiadają wspólną instalację kanalizacyjną. Instalacja kanalizacyjna w budynku przy ulicy (...) w G. jest eksploatowana co najmniej od 1911 r. Podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G.,

1 marca 2017 r., jej zarządca poinformowała, że zamierza odciąć instalację kanalizacyjną dla nieruchomości przy ulicy (...) w G., wcześniej również pojawiała się informacja o likwidacji przyłącza kanalizacyjnego między innymi w zaproponowanej umowie dzierżawy części piwnicy.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulacje art. 285 k.c., art. 145 k.c., art. 151 k.c., art. 292 k.c., 305¹ k.c. art. 120 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uznał żądanie za niezasadne, gdyż ustanowienie służebności gruntowej niebędącej służebnością drogi koniecznej czy służebnością przesyłu, albo służebnością związaną z przekroczeniem granic nieruchomości gruntowej przy budowie budynku, nie jest możliwe w drodze orzeczenia sądowego (czyli swoistego wymuszenia tej służebności na skutek orzeczenia sądu), a jest dopuszczalne tylko przy zgodnym zawarciu umowy cywilnoprawnej. Ocenił więc żądanie wnioskodawców ustanowienia na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) w G., służebności gruntowej obciążającej nieruchomość położoną przy ul. (...) w G., polegającą na prawie zakładania

i prowadzenia przez tę działkę instalacji kanalizacyjnej, dostępu do instalacji kanalizacyjnej

w celu dokonywania czynności związanych z jej remontem, wymianą, konserwacją oraz usuwaniem awarii jako niemożliwe do uwzględnienia. Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania wskazał art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożyli J. R., M. K. oraz Wspólnota Mieszkaniowa położona w G. przy ul. (...), zaskarżając je

w całości i zarzucając mu: nierozpoznanie istoty sprawy, gdyż nie zbadano podstawy materialnoprawnej wniosku, co skutkowało błędnym przyjęciem braku istnienia przesłanki uzasadniającej roszczenie; niezastosowanie per analogiam art. 145 k.c., pomimo istniejących podstaw.

Przy tak postawionych zarzutach wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia

i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania.

Ponadto 31 maja 2019 r. apelację złożyli M. G., M. B. i K. Ł..

Postanowieniem 4 lutego 2021 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach odrzucił apelacje M. K., M. G., M. B. oraz K. Ł.. Dlatego też do rozpoznania pozostała apelacja złożona przez J. R. i Wspólnotę Mieszkaniową (...) położonej w G. przy ul. (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie przepisy proceduralne Sąd Okręgowy stosuje w brzmieniu obowiązującym przed zmianami dokonanymi ustawą z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1469), a to zgodnie z art. 9 ust. 4 tej ustawy.

Orzeczenie zostało wydane po skierowaniu sprawy celem rozpoznania na posiedzeniu niejawnym, a to zgodnie z art. 15zszs³ 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. Nikt nie wniósł o przeprowadzenie rozprawy ani o przeprowadzenie niepodlegającego pominięciu dowodu z zeznań świadków lub z przesłuchania stron.

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Przeprowadzenie jej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, a jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (art. 145 § 2 k.c.). Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

Art. 145 § 1 k.c. może być stosowany per analogiam do ustanowienia służebności gruntowej polegającej na przeprowadzeniu przewodów wodociągowych do nieruchomości nie przyłączonej do sieci i nie mającej z nią bezpośredniej łączności w celu podłączenia nieruchomości pozbawionej sieci wodociągowej (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z 31 grudnia 1962 r. II CR 1006/62, OSPiKA 1964 z.5, poz. 91; z 3 czerwca 1965 r. III CO 34/64, OSNC 1966 z.7-8, poz. 109; z 30 sierpnia 1991 r. III CZP 73/91, OSNCP 1992 z.4, poz. 53), analogicznie należy także traktować kwestie związane z instalacją kanalizacyjną. Orzecznictwo przyjmuje, że pojęcie drogi należy ujmować szeroko i obejmować nim także przewody wodociągowe czy też kanalizacyjne. Dotyczyć to może zaś jedynie dostępu do publicznej sieci. (Por. postanowienie Sądu Najwyższego z 4 listopada 1997 r., II CKN 429/97, Lex nr 1227844).

Istotą rozpoznania tej sprawy jest ustalenie czy nieruchomości położona przy ul. (...) ma dostęp do publicznej sieci kanalizacyjnej. Tylko bowiem przy braku takiego dostępu jest możliwe uregulowanie w tej części służebności na zasadzie zastosowania per analogiam art. 145 k.c.

Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń faktycznych w tym zakresie, jak również w kwestii przebiegu ewentualnej służebności. Z wniosku zaś wynika, że przyłącze kanalizacyjne stanowi własność (...), co uzasadnia twierdzenie, iż chodzi o dostęp do sieci publicznej. W toku postępowania nie było to kwestionowane, a przed zmianą żądania wnioskodawcy twierdzili, że ich wniosek dotyczy jedynie sieci kanalizacyjnej, nie kwestionując twierdzenia, że wybudowali urządzenia wodociągowe osobno /k. 260v./.

Dlatego też apelacja musiała doprowadzić do uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 108 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., należało orzec jak w sentencji.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności ustali czy nieruchomości położona przy ul. (...) ma odpowiedni dostęp do publicznej sieci, rozpozna wnioski dowodowe zgłoszone w toku postępowania i ustali czy istnieją wszystkie przesłanki do ustanowienia żądanej służebności, a następnie wyda orzeczenie co do istoty sprawy biorąc pod uwagę powyższą ocenę prawną.

SSO Beata Majewska-Czajkowska SSO Roman Troll SSO Marcin Rak