

Sygn. akt III Cz 1799/17

POSTANOWIENIE

Dnia 5 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w G. III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący-Sędzia: SO Henryk Brzyżkiewicz

Sędziowie: SO Leszek Dąbek (spr.)

SO Roman Troll

po rozpoznaniu w dniu 5 stycznia 2018 r. w G. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Spółki Akcyjnej w (...) i (...) Spółki Akcyjnej w G.

z udziałem Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. i J. Z.

o ustanowienie służebności gruntowej

na skutek zażalenia uczestnika postępowania J. Z.

na postanowienie Sądu Rejonowego w G.

z dnia 26 czerwca 2017 r., sygn. akt I Ns 3985/16

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSO Roman Troll SSO Henryk Brzyżkiewicz SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Cz 1799/17

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w G. w postanowieniu z dnia 26 06 2017r. zabezpieczył wniosek wnioskodawców (...) Spółki Akcyjnej w G. i (...) Spółki Akcyjnej w G.

o ustanowienie służebności gruntowej „poprzez tymczasowe umożliwienie wnioskodawcom przejazdu, przechodu przez nieruchomość uczestnika postępowania, położonej w G. przy ul. (...) oraz ul. (...), o numerach działek (...)

i (...), dla których Sąd Rejonowy w G. VIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...) oraz umożliwienie wnioskodawcom korzystania z przedmiotowej nieruchomości w zakresie niezbędnym dla konserwacji i utrzymania w należyтым stanie nieruchomości budynkowej, położonej na działce

o numerze (...), stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego”, uznając,

że wnioskodawcy uprawdopodobnili roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, gdyż bez uzyskania zabezpieczenia w przedmiocie możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości, niemożliwe będzie swobodne korzystanie z wejścia dla niepełnosprawnych i wyjścia ewakuacyjnego.

Orzeczenie zaskarżył **uczestnik postępowania J. Z.**, który wnosił o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia, bądź jego uchylenie i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Zarzucał, że przy ferowaniu postanowienia naruszono regulacje:

- art. 730¹ w związku z art. 736 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy „strona powodowa nie uprawdopodobniła okoliczności uzasadniających wniosek”,

- art. 730¹ § 3 k.p.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji braku należytego wskazania sposobu zabezpieczenia, tj. precyzyjnego określenia w jaki sposób wnioskodawca może wykonywać prawo przejazdu przez nieruchomości uczestnika, co doprowadziło do naruszenia jego prawa własności wskutek umożliwienia wnioskodawcy nazbyt szerokiego korzystania ze swojego prawa, przy tym w sposób nie znajdujący oparcia w przepisach prawa materialnego dotyczących instytucji drogi koniecznej.

W uzasadnieniu zażalenia między innymi podnosił, że do części działki nr (...) przylegającej do działki nr (...) istnieje możliwość utworzenia bezpośredniego dostępu

do drogi publicznej, Możliwe są trzy warianty wskazane na załączonej do niniejszego pisma dokumentacji fotograficznej i wnioskodawca ma możliwość wykonania drogi przez własną nieruchomość od strony ulicy (...). Wnioskodawca może

w każdym czasie wejść na działkę nr (...) – korzystając z furtki, a w celu dojazdu do tej działki może rozebrać posadowiony na własne nieruchomości mur o wysokości 3,5 metra, uzyskując w ten sposób bezpośredni dojazd od ul (...).

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Stosownie do regulacji art. 730¹ § 1 k.p.c. w związku z art. 755 § 1 pkt 1 k.p.c. udzielenie zabezpieczenia jest uzależnione od uprawdopodobnienia dochodzonego roszczenia oraz posiadania interesu prawnego w udzieleniu żądanego zabezpieczenia.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna tego zagadnienia jest prawidłowa i Sąd odwoławczy w całości ją podziela.

Wnioskodawcy w niniejszej sprawie w istocie dochodzą ustanowienia służebności drogi koniecznej i ich roszczenie ma prawne odniesienie w regulacji art. 145 § 1 k.c.

Stosownie do tej regulacji właściciel może żądać od właścicieli nieruchomości sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem służebności drogowej nie tylko wówczas, gdy jego nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej, co akcentuje zażalenie,

ale również wtedy, **gdy dostęp ten jest nieodpowiedni.**

Z materiału sprawy (zdjęć, map i protokołu z oględzin nieruchomości) wynika – na co słusznie zwraca uwagę zażalenie - że nieruchomość skarżącego ma dostęp

do drogi publicznej - ul. (...), z tym jednak, iż w granicach tych nieruchomości posadowione jest wysokie na 3,5 m murowane ogrodzenie, a wrota do garaży wybudowanych na nieruchomości wnioskodawców są zwrócone w stronę

ul. (...) i tylko od strony tej drogi obecnie istnieje jedyny możliwy dojazd

do nich, który biegnie po nieruchomościach skarżącego (odległość garaży od posadowionego w ich sąsiedztwie budynku uniemożliwia dojazd do nich szlakiem biegnącym po nieruchomości wnioskodawców), z którego – co należy podkreślić – wnioskodawcy dotychczas korzystali.

Z tej przyczyny w obecnym stanie faktycznym nie istnieje inna możliwość dojazdu do tych garaży i co za tym idzie korzystanie z nich przez wnioskodawców

Podobnie ma się rzecz z wejściem dla osób niepełnosprawnych do budynku wnioskodawców.

Dlatego Sąd Rejonowy trafnie ocenił, że w materiale sprawy zrealizowały się wskazane na wstępie przesłanki udzielenia wnioskodawcom żadanego zabezpieczenia, (rzeczą Sądu rozpoznającego sprawę będzie ustalenie w toku postępowania, czy istnieją techniczne i prawne możliwości zmiany wjazdów do garaży od strony ul. (...) oraz ewentualnej zmiany umiejscowienia wejścia dla niepełnosprawnych do budynku albo jego likwidacja). .

Z konfiguracji budynków położonych na nieruchomości skarżącego wynika,

iż istnieje tylko jeden możliwy szlak drogowy prowadzący do nieruchomości wnioskodawców, a dalej do wejścia dla niepełnosprawnych i garaży (odpowiada on szlakowi drogowemu, z którego dotychczas korzystali wnioskodawcy).

Dlatego brak jego jednoznacznego określenia w sentencji zaskarżonego postanowienia nie niweczy możliwości realizacji udzielonego zabezpieczenia, a ewentualne wątpliwości w tym zakresie mogą być sanowane w drodze uzyskania od Sądu Rejonowego wykładni zaskarżonego postanowienia.

Resumując zaskarżone postanowienie jest prawidłowe i dlatego zażalenie jako bezzasadne oddalono na mocy regulacji art. 385 k.p.c. w związku z art. 397

§ 2 zd. 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.