

Sygn. akt I.Ca 405/19

I Cz 415/19

POSTANOWIENIE

Dnia 10 grudnia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Sędziowie	SO Mirosław Krzysztof Derda (spr.) SO Joanna Walczuk
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku E. D.

z udziałem K. Z., R. Z., M. K., P. Ś., B. P., E. K., A. Ś.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestniczki B. P. od postanowienia Sądu Rejonowego w Olecku z dnia 5 marca 2019 r. sygn. akt I Ns 184/17 i na skutek zażalenia wnioskodawców M. K. i E. K. na postanowienie zawarte w pkt. IV i V postanowienia Sądu Rejonowego w Olecku z dnia 5 marca 2019 r. sygn. akt I Ns 184/17

postanawia:

I. Zmienić zaskarżone postanowienie w pkt II o tyle, że obowiązek przesunięcia bramy szczegółowo opisany w tym punkcie nałożyć również na pozostałych współwłaścicieli nieruchomości obciążonej, tj. A. Ś. i P. Ś..

II. Oddalić apelację w pozostałym zakresie.

III. Oddalić zażalenie w całości.

IV. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania apelacyjnego i zażaleniowego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Cezary Olszewski SSO Joanna Walczuk

Sygn. akt I Ca 405/19

I Cz 415/19

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni E. D. domagała się ustanowienia, za wynagrodzeniem służebności drogi koniecznej na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w miejscowości B., gmina Ś., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Olecku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) stanowiącej własność uczestniczki postępowania B. P., na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w miejscowości B., gmina Ś., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Olecku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) w sposób oznaczony kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik do złożonego wniosku.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielką opisaną działki nr (...), która nie ma dostępu do drogi publicznej, a jedyną możliwością swobodnego dotarcia do niej jest przejazd przez sąsiednie nieruchomości. W latach wcześniejszych działka ta uzyskiwała możliwość dostania się do niej przez wejście o szerokości 60 cm z działki o numerze (...). Przejście to jednak z natury rzeczy jest ograniczone zaś przejazd niedopuszczalny.

Uczestniczka postępowania B. P. wniosła o oddalenie wniosku w całości oraz o zasądzenie od wnioskodawczyni na jej rzecz kosztów postępowania.

Wskazała, że nieruchomość wnioskodawczyni posiada dostęp do drogi publicznej – działki (...). Działki (...) powstały na skutek podziału działki (...), stąd też ewentualna droga konieczna winna być przeprowadzona przez działkę (...).

Uczestnicy postępowania R. Z. i K. Z. wskazali, że nie chcą aby jakakolwiek służebność obciążała ich działkę. Dodali, że na skutek rozgraniczenia nieruchomości, ich wjazd na działkę (...) stał się tak wąski, że nie są w stanie urządzić tam bramy wjazdowej.

Z uwagi na zbycie przez wnioskodawczynię E. D. w toku postępowania działki nr (...) Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania M. K. i E. K. – nabywców tej działki.

Wezwani uczestnicy poparli wniosek.

Z uwagi na to, że w toku postępowania uczestniczka postępowania B. P. zbyła udział w działce (...) A. Ś. i P. Ś., Sąd wezwał ich do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania. Wezwani uczestnicy wnieśli o nie obciążanie ich nieruchomości służebnością drogi koniecznej.

Postanowieniem z dnia 5 marca 2019 roku w sprawie sygn. akt I. Ns. 184/17 Sąd Rejonowy w Olecku:

I. ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej, działki o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 0,0729 ha położonej w miejscowości B., gmina Ś., powiat (...), województwo (...), dla której w tamtejszym Sądzie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) służebność drogi koniecznej, obciążającą nieruchomość gruntową, działkę o numerze geodezyjnym (...) o pow. 0,0913 ha, położoną w miejscowości B., gmina Ś., powiat (...), województwo (...), dla której w tamt. Sądzie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) o przebiegu jak w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii R. N. znajdującej się na karcie nr 214 akt niniejszej sprawy, zaznaczonym na mapie sytuacyjnej szrafurą koloru czerwonego i literą (...) pomiędzy punktami (...) o łącznej powierzchni 17,00 metrów kwadratowych, czyniąc jednocześnie powyższą opinię ww. biegłego integralną częścią postanowienia;

II. nakazał jednocześnie uczestniczce postępowania B. P. wykonanie zmiany lokalizacji bramy wjazdowej znajdującej się pomiędzy punktami 3 i 7 na opisaną w pkt. I postanowienia mapie (k. 214 akt sprawy), to jest jej demontaż i ponowny montaż (tej samej lub innej bramy) na wysokości pkt. 30 wskazanego na ww. mapie, prostopadle do przebiegu granicy działek (...), lub też dalej w głąb działki (...) prostopadle do granicy działek (...) – w każdym przypadku w miejscu umożliwiającym właścicielowi nieruchomości władnącej (działki (...)) swobodne korzystanie ze służebności drogi koniecznej zgodnie z jej treścią – w terminie do 2 (dwóch) miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia;

III. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisaną w pkt. I postanowienia zasądził:

-od uczestników postępowania M. K. i E. K. na rzecz uczestniczki postępowania B. P. kwotę 3.522,00 złote płatną w terminie do dwóch tygodni od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności;

- od uczestników postępowania M. K. i E. K. na rzecz uczestników postępowania P. Ś. oraz A. Ś. kwotę 58,00 złotych płatną w terminie do dwóch tygodni od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności;

IV. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olecku, tytułem brakujących kosztów sądowych:

-od wnioskodawczynie E. D. kwotę 4.332,77 zł;

-od uczestników postępowania M. K. i E. K. kwotę 4.332,76 zł;

V. zasądził od wnioskodawczynie E. D. oraz od uczestników postępowania M. K. i E. K. solidarnie na rzecz uczestniczki postępowania B. P. kwotę 2.242,59 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, iż aktualnie właścicielami działki nr (...) położonej geodezyjnym (...)położonej w miejscowości B., gmina Ś., powiat (...) są uczestnicy postępowania M. K. i E. K.. Nabyli ją już w toku niniejszego postępowania od wnioskodawczynie E. D..

W dziale I-SP ww. księgi figuruje wpis odnośnie uprawnienia nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działki (...) pasem szerokości 4 metrów wzdłuż granicy z działką (...).

Początkowo, działka (...) i ta, z których ją wyodrębniono była własnością A. R. i H. R.. W 1999 roku nabył ją J. P., a później jego córka E. D.. W umowie sprzedaży na mocy której J. P. nabył ww. działkę wskazano, że J. P. oświadczył, że jest współwłaścicielem działki (...) stanowiącej drogę dojazdową do kupowanej działki (...).

Oświadczeniem z dnia 22 maja 2006 roku B. P. ustanowiła nieodpłatnie służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu pasem szerokości 4 m przez działkę (...) wytyczonym w poprzek tej działki przy granicy z działką (...).

Pismem z dnia 9 czerwca 2016 roku E. D. wezwała B. P. do zmiany treści tej służebności. B. P. na powyższe się nie zgodziła.

Nieruchomość gruntowa, działka nr (...) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Z drogą publiczną w tym przez działkę nr (...) dostęp ten istnieje jedynie na szerokości 60 cm w południowo – zachodniej części działki.

Działka (...) od południa graniczy z działką (...), od północy z działką noszącą aktualnie numer (...) ((...), wcześniej kw (...) wcześniej działki o nr (...)), od zachodu z działką (...) ((...)) i (...)a od wschodu z działką (...) ((...), wcześniej kw. (...) i (...) wcześniej nr (...)).

Do działki (...) przylega również działka (...) ((...)) o kształcie trójkąta, graniczącego od wschodu z działką (...). Właścicielami działki (...) są R. Z. i K. Z..

Właścicielem działki (...) jest uczestniczka postępowania B. P. ((...)) oraz A. Ś. i P. Ś. ((...)). Są oni właścicielami również znajdujących się na północ za tą działką dalszych działek.

Postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2015 roku w sprawie I.Ns. 333/12 tamtejszy Sąd rozgraniczył działki (...).

Działki (...) powstały z większej działki noszącej wcześniej nr (...). W ramach kilkakrotnie sporządzanego projektu podziału tej działki przewidywano również drogę stanowiącą połączenie działki noszącej obecnie nr (...)jak również

z tą która na wysokości północnego krańca dzisiejszej działki (...) nosiła numer (...). Ostatecznie jednak z działki (...) wyodrębniono działki w dzisiejszym kształcie.

Na działkę (...) (położoną po zachodniej stronie działki (...) i stanowiących razem jeden kompleks) istnieje również drugi wjazd z działki (...). Na działkach uczestniczki B. P. oraz małżonków Ś. znajdują się łącznie 3 domy.

Aktualnie na działce nr (...) (uprzednio (...)) na wysokości granicy pomiędzy (...) stoi brama wjazdowa do nieruchomości uczestniczki postępowania B. P. i P. Ś. oraz A. Ś..

Od strony wschodniej działka (...) jak i (...) są ogrodzone. Na działce (...) w tym miejscu, wzdłuż ogrodzenia rosną kilkudziesięcioletnie drzewa. Za ww. bramą widoczne jest również ogrodzenie wschodniej krawędzi działki (...) z widoczną bramą wjazdową znajdującą się tuż za ww. bramą na działce (...).

W dniu 13 października 2007 roku uczestniczka postępowania B. P. sporządziła pismo adresowane do Policji, w którym wskazała, że J. P. nie respektując wcześniejszych ustaleń odnośnie drogi koniecznej przez działkę (...) rozjechał całą drogę podczas prac związanych z budową domu na swojej nieruchomości.

Różnica rzędnych terenu pomiędzy wejściem na działkę (...) z działki (...) na przebiegu granicy pomiędzy działkami (...) wynosi od 0,7 do 1,1 metra.

Sąd, celem rozważenia możliwych przebiegów drogi koniecznej do działki (...) oraz naniesienia jej przebiegu w dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, po przeprowadzonych oględzinach nieruchomości o numerze (...) i sąsiadujących z nią nieruchomości z udziałem biegłego, dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii R. N., który sporządził kilka wariantów przebiegu drogi.

Celem ustalenia wartości wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości obciążonej w każdym z ww. wariantów, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości K. T..

Uczestniczka postępowania B. P. we własnym zakresie zleciła sporządzenie dokumentacji technicznej oraz wyceny prac związanych z przeniesieniem bramy w głąb działki (...).

Wyrokiem tut. Sądu z dnia 22 września 2016 roku Sąd oddalił powództwo E. D. skierowane przeciwko B. P. dotyczące nakazania pozwanej umożliwienia powódce korzystania z prawa służebności obciążającej działkę (...).

E. D. w pozwie skierowanym przeciwko B. P. wniosła również o dokonanie wykładni oświadczenia woli zawartej w oświadczeniu pozwanej z dnia 22 maja 2006 roku o ustanowieniu służebności obciążającej działkę (...). Wyrokiem z dnia 23 lutego 2017 roku sygn. akt I. C. 291/16 tut. Sąd powództwo oddalił.

Sąd odmówił jednocześnie wezwania do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania właścicieli działki nr (...). Sąd jest bowiem zobowiązany do rozważenia wszelkich możliwości poprowadzenia drogi koniecznej. Nie można jednak powyższej powinności sprowadzać do konieczności wzywania do udziału w sprawie jako uczestników wszystkich właścicieli sąsiednich nieruchomości w sytuacji kiedy dokonana na podstawie oględzin i dokumentacji geodezyjnej analiza topografii terenu, położenia potencjalnej nieruchomości władnącej z pozostałymi już na wstępnym etapie sprawy nakazuje zawęzić poszukiwanie najodpowiedniejszego rozwiązania problemu dostępu do drogi publicznej do jednej albo dwóch wersji.

W księdze wieczystej nr (...) nadal figurował wpis odnośnie obciążenia działki (...), nawet pomimo tego, że działki tej już w tej księdze nie było. Odnośnie obciążenia tej nieruchomości służebnością nie przeniesiono do księgi prowadzonej aktualnie dla działki (...) ((...)), choć nadal widnieje w księdze prowadzonej dla działki (...) ((...)). Na datę zamknięcia rozprawy nie było żadnych informacji odnośnie skutecznego zniesienia bądź zmiany treści tej służebności. Powyższą nieruchomość (działkę (...)) [wcześniej (...)] traktować należało jako nadal obciążoną służebnością.

Trudno jednocześnie przyjmować, aby rzeczywiście służebność ustanowiona na działce noszącej ówczesnie numer (...) wygasła skoro sama B. P. przyznała, że jeszcze w (...) synowie ówczesnego właściciela J. P. z towarzystwem po raz kolejny naruszyli jej prawo własności poprzez demontaż wiertarkami przęsła ogrodzeniowego i chodzenia po jej działkach. W owym czasie nie właściciele działki (...) nie mieli możliwości dostania się do niej z działki (...) stąd jednoznaczny wniosek, że korzystali właśnie z drogi przez działkę (...) i ze służebności ją obciążającej (w jej granicach w terenie), wywodząc swoje uprawnienie właśnie od J. P., jako uprawnionego do służebności. Zachowania te to przejaw wykorzystywania służebności. Dalej jeszcze we wrześniu 2010 roku J. P. w piśmie do uczestniczki postępowania B. P. wskazywał, że w B. był. Jednocześnie można poddać w wątpliwość, czy z uwagi na wskazany również w ww. sprawie I. C. 325/16 przebieg służebności w terenie w ogóle ona istniała, skoro faktycznie z uwagi na treść wskazaną w oświadczeniu właściciela nieruchomości obciążonej nie prowadziła ona swoim zakresem w terenie do działki (...). Powyższy wpis, jak należy przyjmować z nie do końca wiadomym zarówno dla J. P. i jego małżonki jak i samej B. P. umiejscowieniem granic sąsiadujących ze sobą nieruchomości na gruncie i błędnym przekonaniu, że tak opisana służebność prowadzi z działki (...), przez działkę (...) do działki (...) (to znaczy że się ona [ostatnia z wymienionych] w ten sposób połączy z drogą publiczną. Nie zmienia to jednak faktu, że w zakresie obciążenia wynikającego z treści oświadczenia B. P. była ona wykorzystywana. Za linią aktualnej bramy J. P. korzystał faktycznie z dalszej części działki (...) (na północ od bramy) za przyzwoleniem B. P. co najmniej do września 2010 roku. Na użytek rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w tym ww. wniosku o zawieszenie/rozważenie konieczności zawieszenia postępowania wskazać należy, że do dnia zamknięcia rozprawy nie sposób przyjmować, aby w kontekście treści art. 293 § 1 k.c. służebność ta wygasła.

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie bowiem z treścią art. 145 § 1 k.c. roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej przysługuje wtedy, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Celem tego roszczenia jest likwidacja naturalnej izolacji nieruchomości uniemożliwiającej korzystanie z niej w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Ustanowienie drogi koniecznej wiąże się z ograniczeniem prawa własności właściciela nieruchomości obciążonej. Przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (art. 145 § 2 zd. 1 k.c.). Ponadto jest równoległą zasadą, że przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie, zdaniem Sądu Rejonowego, okoliczność, iż działka (...) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej jest oczywista. Trudno bowiem w dzisiejszych realiach społeczno-gospodarczych, w tym przeznaczenia ww. nieruchomości i pozostałych działek sąsiadujących z nią traktować inaczej niż nieruchomość siedliskowa bądź rekreacyjna (w zależności od sposobu jej zagospodarowania przez właścicieli i formy wzniesionych tam budynków/budowli).

W większości przypadków są to działki z sezonową lub całoroczną zabudową letniskową, a większość właścicieli (na co wskazuje również krąg zainteresowanych w niniejszej sprawie) to osoby na stałe zamieszkałe w innych częściach kraju i dojeżdżające do B. właśnie samochodami. Trudno przyjąć więc inaczej niż tak, że poprzez pojęcie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej należy rozumieć prawo dostania się do swojej nieruchomości samochodem osobowym wraz z wjazdem na posesję, jak również umożliwienie dostępu innym pojazdom związanym ze znajdującą się na działce infrastrukturą, nie wyłączając konieczności odebrania przez odpowiednie służby nieczystości stałych i płynnych. Istniejący 60-cio centymetrowy dostęp z działki (...) w tej sytuacji nie może być ujmowany inaczej niż nie zapewniający odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

W konsekwencji właściciele działki (...) nie mogą w pełni korzystać z gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. Tym bardziej, że od kilku już lat, po wzniesieniu bramy przez B. P. nie można już dojechać do działki (...) od strony działki (...) przez dawną (...). Nie ulega wątpliwości, że kiedyś tą drogą właśnie J. P. do swojej działki się dostawał

przez bramę prostopadle (z niewielkim odchyleniem w kierunku wschodnim) położoną do linii na której aktualnie stoi również brama postawiona przez B. P..

Artykuł 145 § 1 k.c. wskazuje, że służebność drogi koniecznej może być ustanowiona nie tylko wtedy, gdy dana nieruchomości nie ma w ogóle dostępu do drogi publicznej (w żadnym zakresie nie łączy się z drogą publiczną, czy to faktycznie, czy też nieruchomości, której dotyczy postępowanie, nie ma tego dostępu poprzez inne nieruchomości czy to należące do tego samego właściciela, czy w oparciu o przysługujące ograniczone prawo rzeczowe do rzeczy) ale prawo takie właścicielowi nieruchomości władnącej przysługuje również wówczas, gdy istniejący dostęp jest "nieodpowiedni".

Odwołując się do judykatów i poglądów prezentowanych w doktrynie Sąd Rejonowy wskazał, iż ustawodawca nie zdefiniował pojęcia "odpowiedni dostęp" (do drogi publicznej) jednakże w orzecznictwie sądów powszechnych ukształtował się pogląd, zgodnie z którym należy przyjąć, że chodzi o potoczne rozumienie tego pojęcia. W tym zaś ujęciu "odpowiedni" to "odpowiadający przeznaczeniu", "spełniający wymagane warunki". O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy.

Przepis art. 145 k.c., jako przesłankę ustanowienia drogi koniecznej, obok całkowitego braku dostępu do drogi publicznej, wymienia też brak dostępu odpowiedniego. Instytucja drogi koniecznej, ograniczająca prawo własności może być stosowana tylko w przypadkach szczegółowo wskazanych w ustawie. W sytuacji, gdy nieruchomości ma dostęp do drogi publicznej, może to mieć miejsce wyjątkowo, tylko wtedy, gdy przemawiają za tym uzasadnione względy, interes społeczno-gospodarczy, a także, gdy właściciel nie może we własnym zakresie usunąć zaistniałych trudności.

Sąd Rejonowy podzielił powyższe stanowisko i wskazał, że sięgnięcie do instytucji służebności drogi koniecznej możliwe jest i zarazem uzasadnione w świetle przesłanek wskazanych w art. 145 k.c., w szczególności tych objętych dyspozycją § 3 tego artykułu. Przy czym odnosi się ona zarówno do samych przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej jak i wytyczenia jej przebiegu w razie uznania, iż przesłanki takie zachodzą.

W sprawie niniejszej biegły z zakresu geodezji i kartografii wskazał na możliwe warianty przebiegu tej drogi. Zdaniem Sądu Rejonowego w istocie jedynym możliwym, a zarazem niejako „naturalnym”, jest wariant przedstawiony na karcie 214 akt sprawy szrafurą koloru czerwonego, przy czym w zakresie koniecznego obciążenia może znajdować się część obszaru (...) za istniejącą bramą wjazdową o łącznej powierzchni 17,00 metrów kwadratowych. Dziaka (...) jest wykorzystywana jako droga dojazdowa do 4 domków położonych na północ od działki (...). Wskazuje na to jednoznacznie jej kształt i faktyczne wykorzystywanie. Jeśli zaś chodzi o ten fragment obszaru (...) oznaczony przez biegłego, który jest położony przed bramą wjazdową, to w przeważającej części pokrywa się on z istniejącą służebnością na dawnej działce (...). Wjazd na szerokości 4 m jest wystarczający do dostania się na działkę o aktualnym numerze (...) i dalej zaraz za istniejącą dziś bramą na działkę (...). Sąd, na co wskazuje treść art. k.c. winien również mieć na uwadze jak najmniejsze obciążenie nieruchomości po której ma przebiegać droga konieczna (art. 145 § 2 k.c.) co również wynika z nakazu uwzględnienia interesu społeczno – gospodarczego w tym uzasadnionych interesów właścicieli obu nieruchomości (art. 145 § 2 i 3 k.c.), to jest i obciążonej i władnącej.

Sąd nie znalazł podstaw do tego aby uznać, że możliwym do uwzględnienia jest inny przebieg drogi koniecznej w tym z działki stanowiącej własność Gminy Ś.: (...), dalej przez (...) (wszystkie kw. (...)) i obciążenie służebnością działki (...) (na odcinku wcześniej oznaczonych jako (...), już choćby z uwagi na szerokość działki (...). Nie ma tam w istocie możliwości o swobodnym przejeździe, nie mówiąc już przykładowo o nieskomplikowanym skřęćie w prawo na jednym z ostatnich etapów, czy z powrotem w lewo, wyjeżdżając z działki (...). Na etapie podróży przez działkę (...) z trudem odbywało by się minięcie pieszego, czy rowerzysty.

Nie ma również podstaw do tego, aby w ogóle rozważać drogę konieczną przez działkę (...), tak z uwagi na rzędne terenu i zachodzącą konieczność wykonania pochyłego zjazdu na działkę (...), gdzie samochód osobowy z niewielkim zakresem możliwości manewru musiał by przejeżdżać przy południowej lub zachodniej krawędzi budynku

mieszkalnego i aby swobodnie zawrócić objeżdżać cały dom. Podwórze działki (...) musiało by być jednocześnie znacznie okrojone od strony podwórka na linii równolegle przebiegającej z północną granicą działki (...).

Podobne względy związane z różnicami rzędnych, koniecznością utwardzenia zjazdu przemawiały za odrzuceniem wersji obciążenia służebnością działki (...) od zachodniej, czy też od wschodniej strony (łącznie z częściowym obciążeniem działki (...)). Dodatkowo od wschodu działka (...) porośnięta jest kilkudziesięcioletnimi drzewami, z których część należało by wyciąć celem umożliwienia swobodnego przejazdu do działki (...). Przeprowadzone postępowanie dowodowe wskazuje, że w dacie nabycia ww. nieruchomości przez J. P. w istocie nie posiadała ona dostępu do drogi publicznej, pomimo tego, że ówczesne obowiązywały już przepisy art. 93 ust 3 w zw. z art. 99 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 roku poz. 2204 ze zm.) a dopełnienie, na użytek ww. czynności prawnej wymogu zapewnienia działce dostępu do drogi publicznej odbyło się w sposób wyżej opisany w części ustaleniowej uzasadnienia.

Treść zdania drugiego art. 145 § 2 k.c. nie stanowi w tym przypadku przesłanki przemawiającej za koniecznością obciążenia służebnością drogi koniecznej właśnie działki (...) z uwagi na to, że zarówno działka (...) powstały z działki wcześniejszej. Przywołane wyżej projekty podziału, w tym takie uwzględniające drogę dojazdową do nowoutworzonych działek ostatecznie nie uzyskały akceptacji poprzedniego właściciela i mamy dziś do czynienia z dwoma nieruchomościami o znanym zainteresowanym kształcie.

Sąd Rejonowy odwołał się do judykatów z których wynika, iż w razie podziału nieruchomości powodującego, że powstałe wskutek podziału jej części utraciły odpowiedni dostęp do drogi publicznej, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić w miarę możliwości przez grunty, które były przedmiotem podziału. W wypadku przewidzianym w art. 145 § 2 zd. 2 k.c. drogę konieczną przeprowadza się przez wspomniany tam grunt, choćby przeprowadzenie drogi przez inny grunt powodowało dla tego gruntu mniejszy uszczerbek niż dla gruntu, który był przedmiotem czynności prawnej. Omawiany wyjątek dokonany w imię zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.) nie może jednak iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3). Jeżeli zatem przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, powodowało dla tego gruntu znacznie większy uszczerbek niż dla innego gruntu, to z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego nie byłoby dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, i droga musiałaby być przeprowadzona przez inny grunt. Nakaz wynikający ze zdania drugiego art. 145 § 2 k.c. każdorazowo jednak tamowany jest przez interes społeczno-gospodarczy.

Ten z kolei, w sytuacji takiej jak w niniejszej sprawie gdzie od strony działki noszącej dawniej nr 4/14 topografia wskazuje niejako na naturalny trakt, trudno szukać innych rozwiązań. Faktyczne przeznaczenie tej nieruchomości implikuje wniosek jednoznaczny, że spośród wszystkich możliwych a zarazem rozsądnych wariantów, ten właśnie jak na karcie 214 akt sprawy w największym stopniu uwzględnia interes społeczno-gospodarczy a jednocześnie w możliwie najmniejszym stopniu obciąża nieruchomość, po której pobiec ma droga konieczna. Zwrócić również należy uwagę, że ta wersja oddalona jest w jak największym stopniu od miejsc, w których skupia się największa aktywność właścicieli nieruchomości sąsiednich. Służebność będzie niejako na uboczu siedlisk, w miejscu, gdzie właściciele najrzadziej przebywają, nie narażając ich jednocześnie na zakłócanie wypoczynku i zwykłej aktywności korzystaniem przez uprawnionego ze służebności. Więcej, korzystanie ze służebności będzie się mogło odbywać nawet poza widokiem obowiązanych do znoszenia służebności ograniczając do minimum kontakty zainteresowanych, które co dało się zaobserwować w niniejszym postępowaniu nie należą do najlepszych. Za obciążeniem służebnością działki (...) przemawia również, a może przede wszystkim racjonalność, która nakazuje szukać rozwiązań najprostszych, naturalnych, takich której niejako same się nasuwają.

Sąd Rejonowy wskazał, iż najistotniejszą niedogodnością w tej sytuacji będzie konieczność przeniesienia bramy znajdującej się na działce (...) w jej głąb o około 5 metrów, aby służebność mogła być wykonywana bez przeszkód na całym jej obszarze. W istocie ustanowienie służebności sprowadza się do rozstrzygnięcia o jej treści i ramach/zakresie obszarowym w terenie. Sąd winien jednak ustanawiając służebność zapewnić również możliwość jej skutecznego wykonywania, a jeżeli do tego koniecznym jest wykonanie określonych czynności bądź nałożenie

na właściciela nieruchomości obciążonej określonych obowiązków czynienia winien o tym rozstrzygnąć przy ustanowieniu służebności. Stąd też Sąd Rejonowy w pkt III postanowienia nakazał uczestniczce postępowania B. P. wykonanie zmiany lokalizacji bramy wjazdowej tak, aby wykonywanie służebności było możliwe.

Za ustanowienie służebności należy się właścicielom działki obciążonej wynagrodzenie. W tym zakresie Sąd posiłkował się opinią biegłego K. T.. Biegła w tym zakresie wyliczyła wynagrodzenie na kwotę 3116,00 zł przy czym ww. kwota stanowi wynagrodzenie z tytułu nakładów jako koszty wykonania nowej bramy na działce (...) (demontaż, nowy montaż bramy i ogrodzenia) – tu 3.000,00 zł wraz z 116,00 zł wynagrodzenia rocznego.

Zdaniem Sądu Rejonowego, o ile zasadnym jest uwzględnienie kosztów wykonania nowej bramy w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności, o tyle nie sposób przyjmować, aby wynagrodzenie za ustanowienie służebności mogło przekraczać wartość działki zajętej pod służebność. Wartość 1 m kw. działki (...) została przez biegłą określona w tym wariancie na 35,56 zł. Łączna wartość gruntu w tym przypadku wynosi 604,52 zł. Przy rocznym wynagrodzeniu w kwocie 116,00 zł w szóstym roku płatności wynagrodzenie za ustanowienie służebności przekroczyło by wartość gruntu. Stąd też Sąd uznał, że w tym przypadku należało ograniczyć wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności do kwoty nie przekraczającej wartości zajętego pod służebność gruntu, czyli odpowiadającej sumie wynagrodzenia rocznego za 5 lat, czyli do kwoty 580,00 zł. Z tej kwoty 1/10 przypada na małżonków Ś., a 9/10 na uczestniczkę postępowania B. P. wraz z kwotą 3.000,00 zł związaną z koniecznością przeniesienia przez nią bramy w głąb działki (...).

O kosztach postępowania pomiędzy zainteresowanymi: E. D. jako wnioskodawczynią oraz M. K. i E. K. a uczestniczką postępowania B. P. Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o treść art. 520 § 2 k.p.c. obciążając wnioskodawczynię i późniejszych właścicieli działki (...) kosztami postępowania w łącznej kwocie 2.242,59 zł zgodnie ze złożonym spisem kosztów, przy czym w zakresie wydatków w całości a w zakresie wynagrodzenia pełnomocnika do kwoty 1.771,20 zł (1.440,00 zł to jest stawka minimalna wynagrodzenia pełnomocnika x 3 plus VAT) zgodnie z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.). Zdaniem Sądu wynagrodzenie należało określić w stawce wyższej niż podstawowa. Niemniej jednak żądane w tym zakresie wynagrodzenie wykracza poza wskazaną w ww. rozporządzeniu górną granicę sześciokrotności stawki minimalnej. Ilość rozpraw wyznaczonych w sprawie jak i sama materia sprawy nie wskazują, aby w tym zakresie należne wynagrodzenie wykraczało poza 3 krotność stawki minimalnej.

Odnosnie brakujących wydatków związanych z opiniami biegłych orzeczono na podstawie art. 113 ust 1 u.k.s.c. w zw. z art. 520 § 2 k.p.c. i obciążono nimi po połowie wnioskodawczynię i uczestników M. K. i E. K.. Nie ulega wątpliwości, że to właśnie oni byli najbardziej zainteresowani wynikiem niniejszego postępowania i w istocie jedynie w ich interesie pozostawało pozytywne dla nich rozstrzygnięcie. Trudno przyjmować aby uczestnik będący właścicielem nieruchomości obciążonej, który będzie musiał przez następne lata znosić korzystanie przez osobę/osoby trzecie z jego nieruchomości miał jeszcze ponosić związane z tym koszty. Stąd treść pkt IV postanowienia.

W złożonym zażaleniu uczestnicy postępowania M. K. i E. K. zaskarżyli postanowienie o kosztach postępowania zawarte w pkt. IV i V w całości, zarzucając mu:

- naruszenie przepisu art. 520 § 3 kodeksu postępowania cywilnego poprzez jego niezastosowanie mimo, iż wnioski uczestnika B. P. nie zostały uwzględnione, a mimo to Sąd, w sytuacji sprzeczności interesów stron nie włożył na ww. uczestnika obowiązku zwrotów kosztów postępowania;

- naruszenie przepisu art. 520 § 3 kodeksu postępowania cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w obciążeniu kosztami sądowymi oraz kosztami postępowania skarżących, mimo iż z okoliczności sprawy nie wynika, by obciążanie skarżących kosztami w tym kosztami za wynagrodzenie pełnomocnika uczestniczki B. P., stanowiło szczególnie wypadek uzasadniający odstąpienie od obciążania tymi kosztami uczestniczki B. P. lub stosunkowego rozdzielenia kosztów pomiędzy uczestnikami stosownie do ich udziału w sprawie.

Mając na względzie powyższe, wniesli o:

- zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez nakazanie pobrania na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Olecku brakujących kosztów sądowych uczestniczce B. P.;

- zasądzenie od uczestniczki B. P. na rzecz wnioskodawczyni oraz uczestników postępowania M. K. i U. K. zwrot kosztów postępowania;

ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienie powyższego wniosku, z ostrożności procesowej wniesli o:

- zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez rozstrzygnięcie o kosztach stron stosownie do ich udziału w sprawie.

W złożonej apelacji uczestniczka postępowania B. P. zaskarżyła postanowienie Sądu Rejonowego w Olecku w części, tj. w punktach I, II i III.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła:

I. co do rozstrzygnięcia w pkt I :

1. naruszenie prawa materialnego - art. 145 § 2 k.c., poprzez ustanowienie służebności z naruszeniem tego przepisu oraz wybór najdroższego wariantu,
2. naruszenie przepisów postępowania poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie wskazanym poniżej w uzasadnieniu apelacji,

II. co do rozstrzygnięcia w pkt II:

1. naruszenie prawa materialnego - art. 145 § 1 K.c. poprzez nałożenie - bez żadnej podstawy prawnej w obowiązujących przepisach - na uczestniczkę B. P. wykonania zmiany lokalizacji bramy wjazdowej z naruszeniem praw współwłaścicieli działki nr (...) małżonków P. R. i A. Ś.,
2. naruszenie przepisów postępowania poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez wydanie orzeczenia wbrew wnioskom obecnych właścicieli działki nr (...) oraz wbrew ustaleniom opinii biegłego sądowego R. N. na str. 4 opinii z dn.10 listopada 2017r.,

III. co do rozstrzygnięcia w pkt III:

1. naruszenie prawa materialnego - art. 145 § 1 k.c. poprzez nieprawidłowe ustalenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wysokości jednorazowej, nie wynikającej z opinii powołanego przez Sąd biegłego, zamiast ustalenia opłat rocznych zgodnie z tą opinią,
2. naruszenie prawa materialnego poprzez zasądzenie tylko jednej ze współwłaścicieli (B. P.) jako wynagrodzenie za ustanowienie służebności kosztów zmiany lokalizacji bramy, które nie są kosztami ustanowienia służebności, ponadto zasądzenie tych kosztów w wysokości o 10.193 zł niższej niż rzeczywiste koszty zmiany lokalizacji bramy,
3. naruszenie przepisów postępowania poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie błędnego wynagrodzenia rocznego, niezgodnie z treścią opinii uzupełniającej nr 2 biegłej sądowej K. T. z listopada 2018r. oraz poprzez dowolne ustalenie jednorazowej odpłatności za korzystanie ze służebności, pomimo braku opinii biegłej w tej kwestii.

Wskazując na powyższe wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w punktach I, II i III i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Olecku z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia w zakresie kosztów zastępstwa postępowania za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki zasługiwała na uwzględnienie w nieznacznym zakresie, natomiast zażalenie okazało się niezasadne w całości.

Trafnie podnosi w apelacji skarżąca, iż Sąd Rejonowy nałożył obowiązek przesunięcia bramy na jedną ze współwłaścicielkę nieruchomości obciążonej, pomijając zupełnie pozostałych współwłaścicieli.

Współwłaścicielami działki (...) (nieruchomość obciążona) są: uczestniczka postępowania B. P. w udziale wynoszącym 9/10 oraz A. Ś. i P. Ś. w udziale wynoszącym 1/10.

Aktualnie na działce nr (...) (uprzednio (...)) na wysokości granicy pomiędzy (...) stoi brama wjazdowa do nieruchomości uczestniczki postępowania B. P. i P. Ś. oraz A. Ś..

Obowiązek przesunięcia urządzeń czy budowli znajdujących się na nieruchomości obciążonej powinien objąć wszystkich współwłaścicieli tej nieruchomości, stąd też orzeczenie skorygowano na podstawie przepisu art. 386 § 1 kpc.

Pozostałe zarzuty apelacyjne były niezasadne.

Nakaz przeprowadzenia drogi koniecznej przez nieruchomość dzieloną nie ma charakteru bezwzględny i jest uwarunkowany możliwością wytyczenia drogi przez grunty objęte podziałem. W grę może przy tym wchodzić zarówno niemożliwość fizyczna, ale też i nieracjonalność takiego przebiegu, gdy uszczerbek nieruchomości dzielonej będzie nieproporcjonalnie większy niż dla nieruchomości sąsiedniej. W każdym przypadku rozważenia wymagałyby także interes społeczno-gospodarczy w projektowanym w taki sposób przebiegu drogi. Wyjątek statuowany w art. 145 § 2 zdanie drugie KC nie może prowadzić do kolizji z klauzulą interesu społeczno-gospodarczego, przewidzianą w art. 145 § 3 KC i do wyłączenia jej działania przez naruszenie tego interesu w stosunku do właściciela nieruchomości obciążonej – postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 kwietnia 2017 r. II CSK 476/16.

Sąd Rejonowy prawidłowo zatem przyjął, iż w okolicznościach faktycznych sprawy interes społeczno-gospodarczy przemawia za przeprowadzeniem drogi niezgodnie z wymogami art. 145 § 2 zdanie drugie.

Na poparcie tego stanowiska Sąd Rejonowy przytoczył szereg argumentów, m.in.: przeznaczenie działki (...) (droga dojazdowa do innych nieruchomości), ukształtowanie terenu w innych miejscach, istniejąca zabudowa i infrastruktura, zadrzewienie i zakrzaczenie, możliwość okresowego wjazdu pojazdem asenizacyjnym na nieruchomość władnącą.

W tej sytuacji przesunięcie bramy wjazdowej na działce (...) będzie najmniejszą uciążliwością i jednocześnie będzie najmniej inwazyjne dla środowiska.

Wbrew zarzutom apelującej wszystkie możliwe racjonalne warianty przebiegu drogi były przez Sąd Rejonowy analizowane i szczegółowo omówione. Jeżeli nawet istniała możliwość poprowadzenia drogi w inny sposób to jednak zakres nakładów na urządzenie drogi byłby zdecydowanie większy. Trafnie podał Sąd Rejonowy, iż wybrany wariant jest niejako „naturalny” ze względu na przeznaczenie działki (...).

Zagadnienie wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogowej, w szczególności możliwość przyznania wynagrodzenia okresowego i sposobu jego kalkulowania, było przedmiotem analizy Sądu Najwyższego w wielu orzeczeniach.

Sąd Najwyższy wskazał, m.in., że skoro ustanowienie służebności następuje „za wynagrodzeniem” nie zaś „za odszkodowaniem” pozwala przyjąć, że wolą ustawodawcy nie było wyłącznie wyrównanie uszczerbku, jaki następuje w majątku właściciela nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia służebności drogowej. Pojęcie wynagrodzenia jest szersze i bardziej elastyczne. Stanowi ono ekwiwalent za znoszenie cudzego przejazdu i przechodu przez

nieruchomość. Powinno uwzględniać z jednej strony korzyść jaką odnosi nieruchomość władająca oraz niedogodności, jakie z ustanowienia służebności wynikają dla nieruchomości obciążonej. Dopuszcza się możliwość ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogowej w formie świadczenia okresowego. Jednocześnie zwraca się uwagę na mogące wystąpić komplikacje związane m.in. z brakiem zabezpieczenia rzeczowego wynagrodzenia w formie świadczeń powtarzających się lub możliwością przekroczenia zsumowanych świadczeń okresowych wysokości jednorazowego wynagrodzenia ustalonego z uwzględnieniem ceny rynkowej gruntu zajętego na drogę.

Przewidziane w art. 145 § 1 KC wynagrodzenie powinno być ustalane indywidualnie i powinno być dostosowane do okoliczności istotnych w danej sprawie, przy czym istotne w zakresie formy wynagrodzenia, może okazać się przewidywanie, czy stan prawny ukształtowany ustanowieniem służebności ma trwały, czy też przejściowy charakter. Trzeba też mieć na względzie, że przy prognozowaniu odległej perspektywy czasowej funkcjonowania służebności drogowej suma wynagrodzenia za ustanowienie drogowej nie powinna przekraczać wartości nieruchomości obciążonej- postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 15 września 2016 r. I CSK 568/15.

Za prezentowanym stanowiskiem opowiada się również Sąd Okręgowy w Suwałkach.

Błędnie zatem podnosi apelująca, iż wynagrodzenie okresowe nie powinno odnosić się do wartości nieruchomości obciążonej. Sąd Rejonowy stwierdził, iż górną granicę wynagrodzenia stanowi wartość nieruchomości obciążanej i dlatego przyznał świadczenie w określonej wysokości.

Odnosząc się do zarzutu wadliwego określenia kosztów przesunięcia bramy należy uznać, iż jest on niezasadny.

Sąd Rejonowy korzystał z opinii biegłej o właściwej specjalności i odpowiednich kwalifikacjach. Samo niezadowolenie strony z treści opinii nie daje podstaw do jej podważenia. Biegła analizowała bowiem stan istniejących urządzeń i koszty typowe dla rynku lokalnego.

Zagadnienia związane z wadliwością decyzji podziałowej i pozwolenia na budowę pozostają bez wpływu na niniejsze rozstrzygnięcie.

Ferując rozstrzygnięcie o kosztach jako podstawę prawną Sąd Rejonowy wskazał przepis art. 520 § 2 kpc.

Wyjątek od zasady określonej w art. 520 § 1 KPC może polegać na rozdzieleniu obowiązku ponoszenia kosztów pomiędzy poszczególnych uczestników postępowania. Ma to miejsce wówczas, gdy uczestnicy postępowania są w różnym stopniu zainteresowani jego wynikiem lub ich interesy są sprzeczne. Wówczas sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub nałożyć na jednego z uczestników w całości. Ponadto w sytuacji kiedy interesy uczestników są sprzeczne, sąd może nałożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Analogicznie sąd może postąpić, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie (W. S., Postępowanie nieprocesowe, s. 61).

Sąd Rejonowo prawidłowo wskazał, iż uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania i istniała konieczność rozdzielenia kosztów postępowania. Sąd wskazał przy tym w jakim zakresie wynik postępowania uwzględniła prezentowane przez ww. stanowiska.

Podwyższenie stawki wynagrodzenia pełnomocnika uczestniczki to efekt złożonego charakteru sprawy i zakresu podjętych czynności w sprawie.

Stanowisko to zostało prawidłowo umotywowane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia i znajduje pełną akceptację Sądu Okręgowego.

Z powyższych względów apelację w pozostałym zakresie i zażalenie oddalono na podstawie przepisu art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego i zażaleniowego orzeczono na podstawie przepisu ar. 510 § 1 kpc.

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Cezary Olszewski SSO Joanna Walczuk