

Sygn. akt II Ca 841/12

POSTANOWIENIE

Dnia 22 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **B. J. i H. J.**

przy udziale **K. B.**

o ustanowienie służebności gruntowej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 30 lipca 2012r., sygn. akt I Ns 239/12

p o s t a n a w i a :

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kłodzku.

Sygn. akt II Ca 841/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek H. J. (1) i B. J. o ustanowienie służebności gruntowej.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Wnioskodawcy B. J. i H. J. są współwłaścicielami (ustawowa wspólność majątkowa małżeńska) nieruchomości rolnej obejmującej zabudowaną działkę (...), tj. nieruchomości położonej w J. (gmina N.), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w N. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Uczestnik K. B. jest właścicielem nieruchomości sąsiedniej, również położonej w J., a oznaczonej jako działka nr(...) (działka rolna z domem mieszkalnym i zabudowaniami gospodarskimi), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w N. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość powyższą, opisaną w księdze wieczystej nr (...), wnioskodawcy nabyli 26 sierpnia 2011 r. Wnioskodawcy mieszkają we W.. Do wyżej opisanej działki nr (...) (stanowiącej własność uczestnika), dla której jest urządzona księga wieczysta nr (...), prowadzi droga publiczna

nr (...). Powyższa droga (nr (...)) posiada również połączenie z drogą publiczną nr (...), bowiem biegnie wzdłuż działek oznaczonych numerami (...) i dochodzi do drogi publicznej nr (...). Z kolei od drogi publicznej oznaczonej numerem 739 istnieje połączenie - drogą publiczną nr (...), biegnącą wzdłuż działek o numerach (...) - z działką stanowiącą własność wnioskodawców, a oznaczoną numerem 18/2, dla której jest urządzona księga wieczysta nr (...).

Rozważając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy wskazał, że z pisma procesowego wnioskodawców z dnia 28 maja 2012 r., a opatrzonego datą 24 maja 2012r., wynika, iż domagają się ustanowienia służebności gruntowej - w oparciu o przepis art.285 kc, na który powołują się w powyższym piśmie procesowym - i „zaniechania badania pod kątem drogi koniecznej z art.145 k.c". Zgodnie z art. 285 § 1 kc, nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części (§2 art.285 kc). Oceniając przedmiotowy wniosek, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że żądanie wnioskodawców jest bezzasadne. Przede wszystkim zauważył, że celem ustanowienia służebności gruntowej może być jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Owa użyteczność powinna mieć charakter gospodarczy, a nie tylko służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej, względnie celom estetycznym czy krajobrazowym. Ustanowienie służebności ma więc przynieść nieruchomości władnącej określoną korzyść. Korzyść ta powinna mieć charakter obiektywny, nie może być oceniania tylko z punktu widzenia właściciela nieruchomości władnącej. Zakres służebności powinien odpowiadać realnym potrzebom nieruchomości władnącej, ocenianym na dzień ustanowienia służebności. Jak wynika zatem z powyższego, owa użyteczność, o której mowa w art. 285 § 2 kc, nie może służyć tylko wygodzie właściciela nieruchomości władnącej, korzyść, którą ma przynieść nieruchomości władnącej ustanowienie służebności, nie może być oceniania tylko z punktu widzenia właściciela nieruchomości władnącej, zaś zakres służebności powinien odpowiadać realnym potrzebom nieruchomości władnącej, ocenianym na dzień ustanowienia służebności. Zdaniem Sądu, w chwili orzekania w przedmiocie żądania wnioskodawców, tj. żądania ustanowienia służebności gruntowej określonej w art. 285 kc, nie istniały realne potrzeby jej ustanowienia. W opinii Sądu, jej ustanowienie służyłoby przede wszystkim wygodzie właściciela nieruchomości władnącej i przede wszystkim im przyniosłoby korzyść. Nie sposób bowiem pominąć, że wnioskodawcy już we wniosku wskazali, iż znaczna powierzchnia działki nr (...), możliwość jej podziału na kilka mniejszych, w połączeniu z działką nr (...) pozwala tworzyć perspektywiczny kompleks pod zabudowę i determinuje potrzebę rozwiązania dostępu komunikacyjnego do tego kompleksu drogą możliwie najbardziej dogodną. Również we wniosku wnioskodawcy podali, że „w wyniku niestaranności rozdziału gruntów pozbawiono użytkowników publicznego dostępu komunikacyjnego do działki (...) i to dostępności racjonalnej: drogą najkrótszą, najłagodniejszym spadkiem terenu, najlepsze włączenie się do drogi publicznej, najłatwiejsza do utrzymania, szczególnie zimą". Sąd nie zgodził się z twierdzeniami wnioskodawców, że do nieruchomości stanowiącej ich własność, a oznaczonej jako działka nr (...), nie ma „publicznego dostępu komunikacyjnego (...) i to dostępności racjonalnej", skoro od drogi publicznej oznaczonej numerem (...) istnieje połączenie - drogą publiczną nr (...), biegnącą wzdłuż działek o numerach (...) - z działką nr (...). Istotnym jest także to, że w piśmie procesowym z dnia 28 maja 2012 r., a opatrzonym datą 24 maja 2012 r., wnioskodawcy wskazali, że „ nigdzie nie napisali, że brak w ogóle dostępu, a używają wszędzie określenia - racjonalnego, dogodnego dostępu, mało tego, napisali na str. 2 wniosku, po co ten dogodniejszy dostęp jest potrzebny". W świetle powyższego Sąd uznał, że „ten dogodniejszy dostęp", jak to określają wnioskodawcy, jest potrzebny wyłącznie do tworzenia perspektywicznego kompleksu pod zabudowę i determinuje potrzebę rozwiązania dostępu komunikacyjnego do tego kompleksu drogą możliwie najbardziej dogodną, co - w ocenie Sądu - przyniosłoby niewątpliwie przede wszystkim korzyść właścicielom działki oznaczonej numerem (...), a mianowicie wnioskodawcom, bowiem nie sposób pominąć, że znaczna powierzchnia działki nr (...) daje możliwość jej podziału na kilka mniejszych, na co wnioskodawcy wskazali w uzasadnieniu wniosku. W opinii Sądu, podział działki oznaczonej numerem (...) na kilka mniejszych i zapewnienie do nich dostępu od strony drogi publicznej nr (...) zwiększyłyby przede wszystkim wartość nowo powstałych nieruchomości jako „perspektywicznego kompleksu

pod zabudowę" z rozwiązaniem „dostępu komunikacyjnego do tego kompleksu drogą możliwie najbardziej dogodną". Sąd zauważył przy tym, że wnioskodawcy, mieszkańcy W., nabywając w sierpniu 2011 r. własność wyżej opisanej nieruchomości (działka nr (...)) zapewne znali jej stan prawny i faktyczny, nie wyłączając aktualnie istniejącego dostępu do dróg publicznych. Reasumując, Sąd wskazał, że ustanowienie służebności gruntowej, o której mowa w art. 285 § 1 kc, służyłoby przede wszystkim wygodzie właścicieli nieruchomości władnącej i przede wszystkim im przyniosłoby korzyść, a przecież nie można pominąć, że uczestnikowi (który sprzeciwia się ustanowieniu służebności) również służy prawo własności nieruchomości (działka nr (...)), której część miałaby zostać zajęta tak, by umożliwić dostęp (w szczególności dojazd) do nieruchomości oznaczonej dotychczas jako działka nr (...), stanowiącej własność wnioskodawców, od strony drogi publicznej nr (...). Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, że nie zachodzą przesłanki z art. 285 § 2 kc, a wniosek podlega oddaleniu. Sąd podniósł przy tym, że wnioskodawcy, pouczeni o treści art. 232 kpc, nie przedstawili przekonujących dowodów na okoliczność oznaczenia zakresu korzystania z nieruchomości uczestnika, która miałaby być obciążona, przy czym na tę okoliczność nie złożyli również żadnych wniosków dowodowych, poprzestając na własnych odręcznych szkicach i własnych wyliczeniach dotyczących wielkości powierzchni nieruchomości, będącej własnością uczestnika (działka oznaczona numerem (...)), odzwierciedlających potrzebny zakres korzystania z niej. Zgodnie zaś z treścią art. 6 kc, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Niezależnie od powyższego Sąd podkreślił, że wnioskodawcy nie wykazali również, by zaistniały przesłanki z art. 292 kc, bowiem na żadnej ze złożonych przez nich fotografii nie sposób zlokalizować trwałego i widocznego urządzenia, na korzystaniu z którego polegałaby służebność gruntowa, której ustanowienia wnioskodawcy domagali się (przeciwnie - miejsca, w których jakoby miało mieć i ma miejsce korzystanie z tzw. drogi zwyczajowej, są widoczne jako porośnięte roślinami, jak się wydaje tzw. samosiejkami), zaś przeprowadzeniu dowodu z oględzin nieruchomości wnioskodawcy stanowczo sprzeciwili się w piśmie procesowym z dnia 28 maja 2012 r., a opatrzonym datą 24 maja 2012 r.

W apelacji od powyższego postanowienia wnioskodawcy zarzucili:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, mający wpływ na jego treść, polegający na przyjęciu, że ustanowienie służebności gruntowej, o które wnosili, służyłoby przede wszystkim ich wygodzie i im przyniosło korzyść, podczas gdy ustanowienie służebności ma na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej,

2. obrazę przepisów postępowania, mającą wpływ na treść postanowienia, a to:

a/ art. 227 kpc polegającą na oddaleniu zgłoszonego przez nich wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka S. Ż. na okoliczność wieloletniego istnienia zwyczajowej drogi na działce nr (...), stanowiącej własność uczestnika, prowadzącej na działkę nr (...), stanowiącą własność wnioskodawców, która to okoliczność ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

b/ art. 299 kpc, polegającą na nieprzeprowadzeniu na rozprawie w dniu 30 lipca 2012r. dowodu z przesłuchania stron w sytuacji, gdy fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie zostały wyjaśnione przed zamknięciem rozprawy, a wnioskodawcy wnosili o przeprowadzenie tego dowodu w piśmie przygotowawczym z dnia 24 maja 2012r.

Wskazując na powyższe, wnioskodawcy wnieśli o:

1. o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie na ich rzecz oraz na rzecz kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości obejmujących działki nr (...) obręb J., dla których Sąd Rejonowy w Kłodzku, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w N. prowadzi księgę wieczystą (...), służebności gruntowej przejazdu i przechodu, a także ułożenia pod powierzchnią ziemi instalacji wodociągowej, elektrycznej i kanalizacyjnej, przez pas ziemi o powierzchni 17,5 m² na stanowiącej własność uczestnika działce nr (...) obręb J., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w N. prowadzi księgę wieczystą (...), za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 300 zł oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie odwoławcze,

2. na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku - o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie zasiedzenia przez wnioskodawców służebności drogi dojazdowej do nieruchomości wnioskodawców, położonej na działce nr (...) stanowiącej własność uczestnika,
3. ewentualnie - o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego jako części kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja podlegała uwzględnieniu.

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, iż Sąd Rejonowy oddalając wniosek w niniejszej sprawie stanął na stanowisku, że nie istniały realne potrzeby ustanowienia służebności, a służyłaby ona jedynie wygodzie właścicieli nieruchomości władnącej. Ponadto działka gruntu oznaczona poprzednio numerem (...) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, zaś wnioskodawcy nabywając przedmiotową nieruchomość znali jej stan prawny i faktyczny. W ocenie Sądu I instancji służebność, której ustanowienia domagali się B. i H. J. wpłynęłaby na zwiększenie wartości ich gruntu, co przyniosłoby korzyść wyłącznie wnioskodawcom.

Zdaniem Sądu Okręgowego mając na uwadze fakt, iż postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie przez Sąd Rejonowy ograniczyło się jedynie do dowodów z dokumentów, nie można dokonać dostatecznie wnikliwej i obiektywnej oceny zasadności żądania wnioskodawców. W tym znaczeniu rację więc mają skarżący, gdy zarzucają w apelacji nieprzeprowadzenie przez Sąd I instancji dowodu z przesłuchania uczestników, niewyjaśnienie kwestii dotyczącej wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka S. Ż. / zwłaszcza, że wniosek w niniejszej sprawie został sformułowany osobiście przez wnioskodawców i w czasie postępowania w I instancji nie byli oni reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika /. Należy również zgodzić się z twierdzeniami skarżących, że ich sprzeciw dotyczący przeprowadzenia dowodu z oględzin nieruchomości z udziałem biegłego geodety wynikał z tego, że nie kwestionowali oni dostępu działki nr (...) do drogi publicznej, a na taką właśnie okoliczność tenże dowód został przez Sąd Rejonowy dopuszczony / k. 43 verte/, choć przedmiotem sprawy nie było ustanowienie drogi koniecznej.

Trzeba podkreślić, że rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Rejonowy powinien mieć na uwadze przede wszystkim przepis art. 285 kc, który był podstawą żądania zawartego we wniosku. Jak wynika z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1999r / II CKN 259/98, LEX nr 359429 / właściciel określonej nieruchomości może – co do zasady- w oparciu o przepis art. 285 § 1 kc domagać się ustanowienia służebności gruntowej. Dla ustanowienia takiej służebności nie jest wystarczające odwołanie się do zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej / art. 285 § 2 kc /. O tym, kiedy cudzą nieruchomość można obciążyć służebnością gruntową, decydują także dalsze przepisy tego samego działu kodeksu cywilnego. Kryterium zwiększenia użyteczności pokrywa się z koniecznością, o której mowa w art. 294 kc. W uzasadnieniu wskazanego orzeczenia Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zarówno względ, o którym mowa w art. 285 § 2 kc / czyli zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej / jak i konieczność, o której mowa w art. 294 kc muszą być rozpatrywane łącznie. Oznacza to, że dla ustanowienia służebności gruntowej musi istnieć celowość mierzona użytecznością nieruchomości władnącej oraz konieczność, jako brak innych możliwości osiągnięcia tego celu / czyli zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej/, niż przez ingerencję w cudze prawo własności. Przesłanka ta powinna być rozumiana racjonalnie, zatem przy założeniu, że będą wykorzystane zwykle w takim wypadku możliwości techniczne i rozsądne koszty. Kolejną kwestią, którą należy wziąć pod uwagę jest brak szczególnej uciążliwości, co znaczy, że interes właściciela nieruchomości obciążonej musi być oceniany relatywnie w stosunku do naruszonego dobra.

Wobec tak brzmiącego stanowiska zawartego w orzeczeniu Sądu Najwyższego, należało uznać, że analiza dokonana przez Sąd Rejonowy była zbyt pobieżna. Ponadto z uwagi na bardzo ograniczone postępowanie dowodowe przeprowadzone przez Sąd I instancji nie można jednoznacznie stwierdzić czy ustanowienie służebności gruntowej w sposób wskazany we wniosku rzeczywiście wpłynie na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej oraz czy dla zwiększenia tejże użyteczności jedynym możliwym sposobem jest ingerencja w prawo własności uczestnika. Z

tych więc względów Sąd Okręgowy uznał, że nie doszło do rozpoznania istoty sprawy, co skutkowało koniecznością uchylecia zaskarżonego postanowienia- art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy uzupełni materiał dowodowy w takim zakresie, by możliwym było dokonanie oceny zasadności żądania wnioskodawców w sposób zgodny z przesłankami wynikającymi z art. 285 kc i nast., wyjaśnionymi szczegółowo w przytoczonym już wyżej postanowieniu Sądu Najwyższego, oczywiście mając na uwadze także wnioski dowodowe zgłoszone przez wnioskodawców w apelacji. Dopiero wówczas, po dokonaniu dogłębnej analizy zebranych dowodów, wyda stosowne rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.