

Sygn. akt III Ca 209/14

POSTANOWIENIE

Dnia 4 czerwca 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Ewa Adamczyk (sprawozdawca)

Sędzia SO Tomasz Białka

Protokolant: insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2014r.

na rozprawie

sprawy z wniosku Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowo-Usługowego (...) Spółki z o.o. w N.

przy uczestnictwie: Przedsiębiorstwa (...) S.A. w likwidacji, Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta N.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika Przedsiębiorstwa (...) S.A. w likwidacji

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 29 stycznia 2014 r., sygn. akt I Ns 402/12

p o s t a n a w i a :

oddalić apelację.

Sygn. akt III Ca 209/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu ustanowił służebność drogi koniecznej pasem o szerokości zmiennej na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi (...) w obrębie N. obj. Kw nr (...), oznaczonym na mapie inż. T. J. z dnia 27 listopada 2013 r. linia przerywaną w kolorze czarnym oznaczoną punktami nr 26-24-22-20-18-13-14-19-21-23-25-27 na rzecz kaźdoczesnych użytkowników wieczystych dz. ewid. nr (...) w obrębie N. obj. Kw nr (...) (pkt I). Nadto zasądził od wnioskodawcy Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowo - Usługowego (...) Spółka z o.o. w N. na rzecz uczestnika Przedsiębiorstwa (...) S. a. w Likwidacji wynagrodzenie za ustanowienie służebności: po dz. ewid. (...) w kwocie 35 063 zł a po dz. ewid. (...) w kwocie 32 688 zł(pkt II). Kosztami sądowymi obciążył wnioskodawcę pozostawiając ich wylczenie referendarzowi (pkt III). Orzekł, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie (pkt IV).

Sąd ustalił m.in., że objęte wnioskiem dz. ewid. nr(...) , (...) i(...)stanowią własność Skarbu Państwa. W przeszłości wszystkie te działki pozostawały we władaniu uczestnika jako użytkownika wieczystego. Były ogrodzone i dojazd

do nich zapewniony był przez tzw. bramę główną znajdującą się przy ul. (...). W dniu 6 grudnia 2010 r. uczestnik sprzedał wnioskodawcy użytkowanie wieczyste dz. nr (...). Przy spisaniu aktu notarialnego nie doszło do ustanowienia służebności gruntowej na rzecz nabywcy, albowiem notariusz zwrócił uwagę stronom, że stający do kontraktu przedstawiciel zbywcy nie ma odpowiedniego umocowania do obciążenia prawa użytkownika wieczystego ograniczonym prawem rzeczowym. Zbywca oświadczył w takiej sytuacji w akcie notarialnym, że zobowiązuje się ustanowić w przyszłości służebność drogi koniecznej na rzecz nabywcy po części działki nr (...) (działka ta podzieliła się na działkę (...) i (...)).

Dojazd do budynków znajdujących się na dz. ewid. nr (...) w dacie zawarcia aktu notarialnego i obecnie możliwy jest od strony ul. (...) przez bramę główną, a następnie szlakiem biegnącym pomiędzy budynkami stacji paliw i myjni oraz magazynami po dz. ewid. nr (...) ii (...) zgodnie z wariantem I opinii biegłego geodety T. J.. Tym szlakiem do czasu zamknięcia rozprawy dojeżdżał wnioskodawca albowiem prawo użytkowania wieczystego tej działki zostało nabyte przez niego w celu zapewnienia zaplecza magazynowego dla prowadzonej działalności gospodarczej oraz bazy dla posiadanego taboru samochodowego.

Działka (...) zabudowana jest budynkiem przeznaczonym na garaże. Od ulicy (...) nie ma urządzonego zjazdu, gdyż odgradza ją od niej betonowe ogrodzenie. Ul. (...) jest zaliczana do kategorii dróg gminnych, jest ogólnie dostępna na odcinku od ul. (...) do skrzyżowania z ulicą (...), natomiast na odcinku od ulicy (...) w kierunku południowym posiada ograniczenie tonażowe 2,5 t. Działka (...) graniczy z działkami (...) i (...) pozostającymi w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy. Na działce (...) znajduje się urządzona brama wjazdowa zapewniająca wnioskodawcy dostęp do ul. (...), który jednak nie jest odpowiedni z uwagi na znajdujący się znak ograniczenia tonażu (wariant II opinii). Ograniczenie to obowiązuje z uwagi na zły stan techniczny ul. (...), której przebudowa w najbliższym czasie nie jest planowana.

Dojazd do dz. (...) zapewniający wykorzystanie tej nieruchomości zgodnie ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem możliwy jest także szlakiem o szer. 7 m na odcinku wyznaczonym przez punkty 13-14-18-19-20-21 oraz szlakiem o szer. 6 m na odcinku wyznaczonym przez punkty 20-21-22-23- 24-25-26-27 zgodnie z opinią biegłego. Pomędzy punktami 13-14 znajduje się brama wjazdowa, zapewniająca wyjazd na ul. (...) poniżej znaku ograniczającego ruch pojazdów o masie całkowitej 2, 5 tony.

W takim stanie faktycznym wniosek ustanowienie służebności według propozycji wnioskodawcy Sąd uznał za uzasadniony. Wskazał Sąd, że choć działka (...) posiada dostęp do ul. (...) to dostęp ten, z uwagi na występujące ograniczenie tonażowe, nie jest odpowiedni. Przystosowanie tego dojazdu nie jest zaś w chwili obecnej możliwe, gdyż zarządca drogi nie przewiduje przebudowy. Miał Sąd na względzie, że brak zapewnienia takiego odpowiedniego dostępu czyniłby niecelowym nabycie użytkowania wieczystego działki (...) przez wnioskodawcę. Taki zaś odpowiedni dostęp spełnia zdaniem Sądu szlak opisany jako wariant III w opinii biegłego. W ocenie Sądu rozwiązanie takie jest najbardziej racjonalne i zgodne ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości władnącej i obciążonej. Miał Sąd tu na względzie, że wariant ten wykorzystuje istniejący faktycznie od wielu lat na gruncie szlak drożny, nie wiąże się z nakładami na jego urządzenie, nie stanowi nadmiernego obciążenia dla prawa użytkowania wieczystego działki (...) i (...), a co pozwala prognozować, że w przyszłości nie będzie źródłem konfliktów. Podkreślił Sąd nadto, że odcięcie użytkowania wieczystego dz. (...) od własnego dostępu do drogi publicznej jest konsekwencją sprzedaży tego prawa przez uczestnika, który dokonując tej sprzedaży złożył zapewnienie o ustanowieniu w przyszłości prawnego dojazdu do nieruchomości celem doprowadzenia do zawarcia aktu notarialnego.

Postanowienie to uczestnik zaskarżył apelacją wnosząc o jego zmianę i oddalenie wniosku a ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Zarzucił:

- naruszenie art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc przez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego: wyprowadzenie faktu o braku możliwości przystosowania ulicy (...) do przejazdów samochodów powyżej 2, 5 ton z dowodu w postaci pisma Miejskiego Zarządu Dróg z dnia 21 marca 2012r.; pominięcie faktu, że uczestnik podniósł zarzut braku umocowania Prezesa Zarządu (...) N. do zaciągania zobowiązań i w konsekwencji przyjęcie że uczestnik

złożył wnioskodawcy zapewnienie o zagwarantowaniu służebności w sytuacji, gdy oświadczenie prezesa stanowiło jedynie zapewnienie wygodniejszego dojazdu i przechodu na czas pozostawania przez wnioskodawcę bez dostępu do drogi publicznej z uwagi na nieurządzony jeszcze zjazd na ul. (...) z własnej działki; - naruszenie art. 145 § 3 kc w zw. z art. 5 kc przez błędną wykładnię słowa „odpowiedni dostęp” i brak wyciągnięcia właściwych wniosków z faktu, że: wnioskodawca zakupił prawo wieczystego użytkowania dz. (...) wiedząc, że nie posiada ona bezpośredniego dojazdu dla pojazdów o masie powyżej 2, 5 tony; miał świadomość że wyrażone w akcie notarialnym grzecznościowe umożliwienie mu korzystania z przejazdu nie stanowi zobowiązania do ustanowienia służebności, z którego można wywodzić skutki prawne; że ustanowienie służebności znacząco obniży wartość działek (...) i (...) co utrudni ich sprzedaż, a co jest wyrazem czynienia przez wnioskodawcę ze swego prawa użytku, który jest sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz zasadami współżycia społecznego;

- naruszenie art. 145 § 1 kc przez uznanie, że działka (...) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej;

- naruszenie art. 145 § 2 kc przez jego niezastosowanie i ustanowienie służebności w sposób, który stanowi poważne obciążenie gruntu przez który droga ma prowadzić.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja jest bezzasadna.

Postanowienie Sądu Rejonowego jest prawidłowe. Nie zachodzą uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania – art. 378 § 1 kpc.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalenia te Sąd Okręgowy akceptuje w całości i przyjmuje za własne, jak również wnioski prawne wyciągnięte na ich podstawie. W ich świetle zaskarżone orzeczenie jest trafne i nie narusza prawa.

Na uwzględnienie nie zasługuje zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenie faktów sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Zważenia wymaga, że skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wskazania, które to konkretnie dowody były przedmiotem takiej błędnej oceny oraz z jakich przyczyn. Ocena dowodów co do zasady należy do Sądu I instancji i jej podważenie nie może sprowadzać się wyłącznie do wyprowadzenia w oparciu o te same dowody odmiennych wniosków aniżeli przyjął Sąd I instancji a zgodnych z interesem stawiającego taki zarzut.

Stwierdzenia tymczasem wymaga, że apelujący w istocie kwestionuje nie tyle fakty przyjęte przez Sąd Rejonowy za podstawę ustaleń faktycznych, ale to, jakie znaczenie faktom tym zostało nadane. W tym zakresie stanowisko Sądu Rejonowego ocenić należy natomiast za prawidłowe. Wnioskowanie Sądu, wbrew temu co podnosi apelujący znajduje uzasadnienie w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego. Sąd dokonał tu wszechstronnej analizy wszystkich zgromadzonych faktów i dopiero na tej podstawie wyprowadził kwestionowane konkluzje. W swej ocenie miał Sąd na względzie przy tym także obowiązujące regulacje prawne.

I tak żadnych uchybień nie można się dopatrywać w ustaleniu, że działka (...) ma nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej. Apelujący kwestionując to bezzasadnie podnosi, że Sąd błędnie przyjął, że brak jest możliwości przystosowania ulicy (...) do przejazdów samochodowych powyżej 2, 5 t w sytuacji, gdy wnioskodawca ma możliwość takiego przystosowania po uprzednim uzgodnieniu z Miejskim Zarządem Dróg. Z pisma tego ostatniego podmiotu, jak prawidłowo przyjął Sąd Rejonowy wynika, że stan techniczny ulicy (...) nie pozwala na przejazd wysokotonażowych pojazdów a jej przebudowa nie jest obecnie planowana (k. 27). Oparcie się przez Sąd wyłącznie na przedmiotowym piśmie Zarządu nie może natomiast nasuwać żadnych zastrzeżeń. Pismo to ma taką moc dowodową jak inne dowody zebrane w sprawie, a apelujący nie przedstawił dowodów, z których wynikałyby wnioski przeciwne. Bezskutecznie bowiem w tym zakresie apelujący zarzuca, że Sąd nie rozważył tu możliwości wykonania koniecznych prac

adaptacyjnych przez samego wnioskodawcę. Ulica (...) stanowi drogę gminną i brak jest podstaw ku temu aby kosztami jej przystosowania do takiego przejazdu obciążyć wyłącznie wnioskodawcę.

Żadnych uchybień w rozumowaniu Sądu Rejonowego nie można też się dopatrzeć w zakresie, w jakim Sąd przyjął, że uczestnik złożył zapewnienie w akcie notarialnym o zagwarantowaniu służebności gruntowej.

Zarzuty stawiane w tym przedmiocie uznać trzeba za bezprzedmiotowe. Bezskutecznie apelujący mianowicie podnosi, że zapis zawarty w akcie notarialnym dotyczący służebności nie może być upatrywany jako zobowiązanie z konsekwencjami prawnymi. Sąd Rejonowy takiego skutku mu nie nadał. Przeciwnie traktował ten zapis jedynie jako element stanu faktycznego zgodny ze stanem rzeczy występującym w terenie. Zasadnie Sąd uznał, że biorąc pod uwagę charakter działalności prowadzonej przez wnioskodawcę oczywistym jest, że zakup prawa użytkowania wieczystego działki (...) bez zapewnienia o umożliwieniu mu dostępu do drogi publicznej traciłby dla niego sens. Stanowisko apelującego, że zapis ten należy rozumieć wyłącznie jako czasowe zapewnienie przejazdu do czasu pozostawiania przez wnioskodawcę bez dostępu do drogi publicznej ocenić trzeba jako dowolne. Już sam fakt, że zapis taki został ujęty w akcie notarialnym prowadzi do przekonania, że strony przystępując do umowy sprzedaży zdawały sobie sprawę z tego, że działka (...) nie ma takiego dostępu do drogi publicznej, który zgodny byłby z potrzebami nabywcy (wnioskodawcy).

W związku z powyższym nie można jednocześnie stwierdzić naruszenia prawa materialnego.

Za chybiony ocenić trzeba zarzut naruszenia art. 145 § 3 kc poprzez błędną interpretację słowa „odpowiedni”. Apelujący w swej argumentacji przytoczonej na poparcie tego zarzutu bezzasadnie podnosi, że Sąd uprzednio powinien dokonać w omawianym zakresie wartościowania kosztów, jakie miały ponieść wnioskodawca celem przystosowania ulicy (...) do przejazdu samochodów powyżej 2, 5 tony oraz uszczerbku gruntu, przez który droga ta miałaby prowadzić. Jak wywodził dopiero stwierdzenie, że koszty te byłyby niewspółmiernie wysokie w stosunku do takiego uszczerbku, pozwoliłoby przyjąć, że nieruchomości nie ma dostępu odpowiedniego do drogi publicznej.

Stanowisko to nie zasługuje na uwzględnienie. Opiera się ono na orzecznictwie Sądu Najwyższego, które to nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Jak była już o tym mowa brak jest podstaw ku temu aby obciążać apelującego kosztami przystosowania do przejazdu drogi gminnej. Wskazywana w orzecznictwie konieczność uprzedniej próby przystosowania szlaku do przejazdu odnosi się do działki władnącej. Samo przystosowanie działki (...) do takiego przejazdu nie prowadziłyby zaś w okolicznościach niniejszej sprawy do zamierzonych skutków, skoro na ulicy (...), z uwagi na jej stan techniczny obowiązuje zakaz przejazdu samochodami powyżej 2, 5 tony, a jej modernizacja nie jest planowana.

W zaistniałych okolicznościach zasadnie Sąd uznał, że przesłanka braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej została spełniona. Miał Sąd tu na względzie, że brak takiego przejazdu uniemożliwia wnioskodawcy prowadzenie działalności gospodarczej, której to istota polega na posługiwaniu się samochodami powyżej 2, 5 tony.

Na uwzględnienie nie zasługuje także zarzut naruszenia art. 5 kc poprzez brak uwzględnienia faktu, że ustanowienie służebności obniży wartość działek służebnych (...) i (...) i będzie przekładało się na utrudnienia związane z planowaną sprzedażą ustanowionego na nich prawa użytkowania wieczystego. Stwierdzenia wymaga po pierwsze, że stawiając taki zarzut apelujący w gruncie rzeczy przyznaje, że wnioskodawca ma prawo domagać się ustanowienia służebności a jedynie wystąpienie przez niego z takim żądaniem ocenia jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Takie jego stanowisko nie zasługuje jednak na aprobatę. Jak zostało wyżej wskazane, zapewnienie sobie przez wnioskodawcę dostępu do drogi publicznej w taki sposób, aby możliwy był przejazd samochodami powyżej 2, 5 ton stanowiło warunek przystąpienia do umowy kupna - sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki (...) a z czego apelujący musiał zdawać sobie sprawę. Jak trafnie podkreślił też Sąd Rejonowy dostęp do drogi publicznej dotychczas odbywał się na spornym gruncie. W takiej sytuacji nie można zatem twierdzić, aby żądanie wnioskodawcy pozostawało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Apelujący przystępując do umowy sprzedaży musiał liczyć się z ryzykiem, że pozostające we władaniu jego działki zostaną obciążone służebnością, która obniży jej atrakcyjność na rynku. Bez znaczenia pozostaje w takiej sytuacji to, że zawarty w akcie notarialnym zapis o ustanowieniu służebności, nie może być upatrywany jako zobowiązanie do ustanowienia służebności drogi koniecznej. Skoro przesłanki do ustanowienia

tej służebności są spełnione uwzględnienie wniosku w tym zakresie nie może nasuwać żadnych zastrzeżeń. Sam ten zapis wskazuje jedynie, że apelujący musiał mieć świadomość, że problem dojazdu przez wnioskodawcę jest nieuregulowany. Trafnie Sąd Rejonowy zatem uznał, że obecnie brak zgody na takie ustanowienie służebności należy upatrywać jako brak lojalności ze strony apelującego, który to nie może być sankcjonowany w oparciu o akt notarialny (z uwagi na to, że zawarty w nim napis nie wywołuje żadnych skutków prawnych), ale który to przemawia za koniecznością uwzględnienia wniosku.

Z tych przyczyn apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu, o czym orzeczono jak w sentencji na zasadzie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

(...)