

Sygn. akt III Ca 524/19

POSTANOWIENIE

Dnia 9 stycznia 2020 r.

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

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński – sprawozdawca

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz-Babiś

Sędzia SO Tomasz Białka

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2020 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku K. C.

przy uczestnictwie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N., A. C.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 17 kwietnia 2019 r., sygn. akt I Ns 1039/17

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. orzec, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

(...)

Sygn. akt III Ca 524/19

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 17 kwietnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela działek ewid. nr (...), (...) i (...) położonych w N. służebność drogi koniecznej (przejazdu i przechodu) po działce (...) położonej w N., szlakiem biegnącym od drogi publicznej (działki ewid. nr (...) – ul. (...)) oznaczonym jako trójkąt koloru żółtego i literami A-B-C na mapie sporządzonej przez geodetę mgr inż. J. M. z 29 sierpnia 2011 r., przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w N. w dniu 6 września 2011 r. za nr (...) (pkt I). Ponadto zasądził od K. C. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. 5000 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności płatne w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności (pkt II). Dalej nakazał ściągnąć od K. C. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Nowym Targu 938,05 zł tytułem wydatków (pkt III) oraz orzekł, że każdy uczestnik ponosi koszty

postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt IV). O wydatkach orzeczenie oparte zostało na przepisie art. 83 ust. 2 u.k.s.c., a o kosztach stron na art. 520 § 1 k.p.c.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że K. C. jest właścicielem działek ewid. nr (...), (...), położonych w N., objętych księgą wieczystą (...). Ponadto wraz z żoną A. C. jest właścicielem działki (...) objętej księgą wieczystą (...).

Właścicielem działki ewid. nr (...) jest natomiast (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Działki wnioskodawcy stanowią jeden zorganizowany kompleks rozciągający się patrząc od północy w kierunku południowym – od ul. (...) prawie do ul. (...). Cała nieruchomości wnioskodawcy składa się z działek – patrząc od północy: (...), (...), (...), (...).

Na działce (...) znajduje się budynek oznaczony numerem (...), a na działce (...) – budynek oznaczony numerem (...). Nieruchomość znajduje się wśród zabudowy szeregowej budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach biegnących od ul. (...) w kierunku południowym.

Charakterystyczne jest, że działki te zabudowane są budynkami mieszkalnymi zajmującymi całą ich szerokość. Na działce wnioskodawcy pierwszy budynek (nr (...)) położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ul. (...), w kierunku której zlokalizowany jest także wjazd do garażu. Budynek zajmuje całą szerokość posesji. Za budynkiem znajduje się małe podwórkó. Aby przejść do podwórka od ul. (...) trzeba przejść przez mieszkanie znajdujące się w opisywanym budynku – nie ma odrębnego przejścia ani przejazdu na południową jego stronę. Za podwórkiem znajduje się drugi budynek. Do tego budynku (nr (...)) nie ma wejścia od północy – z podwórka, a wchodzi się bezpośrednio do salonu. Również zajmuje on całą szerokość posesji. Po południowej stronie budynku nr (...) znajduje się ogród, który rozciąga się aż praktycznie do ul. (...). Ogród ten kończy się bramą wychodzącą na wyasfaltowany parking położony przy ul. (...). Aktualne zagospodarowanie ogrodu wskazuje na to, że nikt od tej strony do niego nie wjeżdża samochodem. W świetle bramy wjazdowej znajduje się trawnik, krzewy i drzewa, a także kilka kolejno ustawionych lamp ogrodowych. Brak od tej strony garaży czy innych urządzeń wskazujących na aktualną potrzebę dojazdu.

Dalej Sąd Rejonowy podał, że projektowana służebność stanowi pas gruntu o pow. ok. 13 m⁽²⁾ zaznaczony jako żółty trójkąt ograniczony punktami A-B-C na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. M. z 29 sierpnia 2011 r. Jest to część wyasfaltowanego parkingu między bramą wjazdową na posesję wnioskodawcy, a ul. (...). Parking ten wykorzystywany jest przez mieszkańców bloku położonego w bezpośrednim sąsiedztwie – jest to blok „ul. (...)”.

Dalej Sąd ustalił, że działka (...) powstała z podziału działki (...), która stanowiła własność ojca wnioskodawcy J. C. i jego ciotki A. Ś., jednak została wywłaszczona na rzecz Miasta N.. W 1985 r. działka ta uległa podziałowi na nowe nr (...) i (...). Działka nr (...) została zwrócona J. C. i A. Ś., zaś działka nr (...) pozostała w zarządzie Miasta (a faktycznie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej). Weszła ona następnie w skład działki o (...), która w 2003 r. została przekazana przez miasto na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z pominięciem rodziny wnioskodawcy (odpowiada ona projektowanej działce nr (...) wskazanej w projekcie podziału sporządzonym przez geodetę J. R. w dniu 27.07.2004 r.).

W dacie zwrotu działki nr (...) na rzecz J. C. i A. Ś. cała nieruchomości pomiędzy dzisiejszymi ul. (...) i ul. (...) była zabudowana tylko jednym budynkiem mieszkalnym, który obecnie nosi numer (...). Jak już wcześniej wskazano zajmuje on całą szerokość działki.

W 1987 r. północną część nieruchomości wnioskodawca otrzymał na własność i podjął się wybudowania tam nowego domu (nr (...)), usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie ul. (...). W związku z przekazaniem tej części działki pod budowę doszło do podziału ówczesnej działki (...) na działki (...). Wnioskodawca otrzymał pozwolenie na budowę budynku na działce (...). Projekt nie przewidywał sieni dojazdowej do budynku położonego niżej o numerze (...). Wynikało to z tej okoliczności, że ojciec wnioskodawcy i sam wnioskodawca uzyskali zapewnienie ze strony Urzędu Miasta oraz ze strony (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, że właściciel budynku nr (...) będzie mógł swobodnie korzystać z dojścia i dojazdu od strony ul. (...).

Powołując się na art. 145 k.c. Sąd Rejonowy stwierdził, że zachodzi potrzeba ustanowienia wnioskowanej służebności pomimo tego, że uczestnik (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa podnosił, że wydzielenie działki (...) z działki (...), z której powstała także działka (...) uniemożliwia domaganie się ustanowienia służebności zgodnie z wnioskiem, gdyż to na skutek działania samego wnioskodawcy K. C. doszło do takiej zabudowy nieruchomości, że działka (...) utraciła dostęp do drogi publicznej. Sąd uznał jednak, że nieruchomości stanowiące wyodrębnione działki ewid. nr (...), (...) i (...) nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp ten zagradza budynek mieszkalny posadowiony na działce (...). W ocenie sądu pierwszej instancji argument uczestnika jawił się w realiach sprawy jako nieuzasadniony, zaś ustanowienie służebności zgodnie z wnioskiem stanowiło zarówno konieczność, jak i przejaw elementarnej sprawiedliwości, która postanowieniem zostaje przywrócona.

Sąd Rejonowy argumentował, że zabudowa działki (...) uniemożliwiająca dostęp do działki (...) i dalej położonych kolejno działek została dokonana w warunkach zgody pomiędzy wnioskodawcą i jego ojcem z jednej strony a Miastem N. i (...) Spółdzielnią Mieszkaniową. Inwestycja budowlana nie miałaby miejsca, gdyby Miasto i Spółdzielnia nie wyraziły zgody na to, aby dostęp do domu nr(...), który pozostawał wówczas we władaniu ojca wnioskodawcy, odbywał się od południa, tj. od strony ul. (...). Zdaniem Sądu Rejonowego o takim uzgodnieniu przekonują nie tylko zeznania wnioskodawcy, ale także zeznania świadka J. G., a także pismo Spółdzielni z 10 listopada 1983 r. (k. 107).

W wymienionym wyżej piśmie wskazano, że nie jest możliwe posadowienie bram w posesjach położonych bezpośrednio na północ od bloku mieszkalnego ul. (...) (posesje przy ul. (...)), natomiast pozostali mieszkańcy (w tym także posesja (...), a zatem ojciec wnioskodawcy) mogli takie bramy posiadać. Zgoda na bramy była dla Sądu równoznaczna z przyjęciem przez Miasto i Spółdzielnię, że właściciele nieruchomości od budynku nr (...) wzywać mogą korzystać z dojazdu w kierunku ul. (...). Dlatego też logiczne jest, iż projekt budowlany nowego budynku nr (...) nie przewidywał sieni przejazdowej w kierunku budynku nr (...), co stanowi dowód tego, że musiało istnieć tego rodzaju uzgodnienie.

W ocenie Sądu Rejonowego obie nieruchomości, tj. nieruchomość zabudowaną budynkiem nr (...) należy traktować jako osobne, odrębne nieruchomości, gdyż na etapie budowy budynku nr (...) stanowiły one własność różnych osób (działka z domem nr (...) należała do ojca i ciotki wnioskodawcy, a działka z domem (...) – do wnioskodawcy). Również aktualnie wnioskodawca zamierza zbyć działkę (...) na rzecz córki. Z chwilą darowizny straci zatem możliwość swobodnego dojścia do budynku nr (...). Niezależnie od tego sąd pierwszej instancji podniósł, że nawet bez darowizny na rzecz córki istnieje realna potrzeba ustanowienia służebności do działki (...) zabudowanej budynkiem nr (...) oraz działek położonych na południe od tego budynku, tj. działek (...), które nie mają dostępu do drogi publicznej. Chociaż więc aktualnie wnioskodawca nie ma potrzeby wjeżdżania na nie po projektowanej służebności, na co wskazuje sposób zagospodarowania działek (...), które stanowią urządzony ogród, niemniej jednak służebność jest ustanawiana także na przyszłość. Jest ona konieczna do tego, aby zapewnić dostęp do budynku nr (...) od strony południowej, z pominięciem budynku nr (...), przez który nie ma de facto ani swobodnego przejścia ani przejazdu.

Dalej Sąd Rejonowy powołał się na zeznania Prezesa spółdzielni, który wskazał, iż spółdzielnia nie zgadza się z wnioskiem z uwagi na brak miejsc postojowych dla mieszkańców w tamtej okolicy, a ustanowienie służebności pozbawia mieszkańców jednego miejsca parkingowego.

Sąd pierwszej instancji zauważył przy tym, że szlak projektowanej służebności przebiega po tej części działki (...), która powstała z działki (...) a zatem wywłaszczonej od rodziny wnioskodawcy i nie objętej zwrotem. Działka (...) powstała z działki (...) wywłaszczonej na potrzeby Spółdzielni, z czego zwrotowi podlegała tylko jej część – działka (...). Reszta, tj. działka (...) nie została zwrócona, pomimo jej niezabudowania, ale z pominięciem wnioskodawcy przekazana przez Miasto na rzecz Spółdzielni.

Ustanowienie takiej służebności w ocenie Sądu Rejonowego, nie tylko wynika z potrzeby uzasadnionej treścią art. 145 k.c., ale także rozwiązuje problem czy pierwszeństwo do tej części gruntu przyznać mieszkańcom bloku (...) czy też wnioskodawcy jako podmiotowi, któremu odebrano nieruchomość celem zaspokojenia potrzeb parkingowych mieszkańców bloku. Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, iż tego rodzaju problem powinien być rozstrzygnięty

na korzyść wnioskodawcy. Kosztem utraty jednego miejsca parkingowego przez mieszkańców, wnioskodawca „odzyskuje” pewne prawa do terenu, a jednocześnie uzyskuje możliwy dostęp swojej nieruchomości do drogi publicznej.

O wynagrodzeniu za ustanowienie służebności Sąd Rejonowy orzekł przyjmując kwotę niesporną między stronami, które były zgodne, że ewentualne wynagrodzenie za ustanowienie służebności powinno wynosić 5000 zł.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją uczestnik (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w N., zarzucając mu:

I. naruszenie prawa procesowego, tj.:

1) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. poprzez:

a) nierozważenie i niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy, przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i doświadczenia życiowego skutkujące błędnym przyjęciem przez sąd, że:

- służebność jest konieczna do tego, aby zapewnić dostęp do budynku nr (...) od strony południowej, z pominięciem budynku nr (...), podczas gdy wnioskodawca posiada dojazd z budynku nr (...) poprzez sień budynku nr (...) do drogi publicznej to jest ul. (...),

- zabudowa działki (...) uniemożliwiająca dostęp do działki (...) i dalej położonych działek została dokonana w warunkach zgody pomiędzy wnioskodawcą i jego ojcem z jednej strony a Miastem N. i (...) Spółdzielnią Mieszkaniową, podczas gdy Spółdzielnia od lat kategorycznie sprzeciwiała się i nadal sprzeciwia ustanowieniu służebności;

- zgoda na posadowienie bramy na posesji nr (...) jest równoznaczna z przyjęciem przez Miasto i Spółdzielnię, że właściciele nieruchomości pod nr (...) posiadali dostęp do budynku od strony ul. (...), podczas gdy ani Miasto N. ani spółdzielnia nie wyrażały na powyższe zgody; wręcz przeciwnie, z decyzji o warunkach zabudowy nr (...) wynika, iż dostęp do budynku nr (...) wiedzie poprzez istniejący zjazd od strony ul. (...), a nie od strony (...);

- ustanowienie służebności pozbawia jednego miejsca parkingowego mieszkańców, podczas gdy ustanowienie służebności pozbawi ich co najmniej kilku miejsc parkingowych przy ul. (...), gdzie zamieszkuje najliczniejsza liczba mieszkańców Spółdzielni;

b) brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, tj.

- Uchwały nr (...) Walnego Zgromadzenia Spółdzielni oraz Uchwały nr(...) Rady Nadzorczej (...), z których wynika, że spółdzielnia nigdy nie wyrażała zgody na ustanowienie służebności na rzecz działek objętych wnioskiem, bądź też na zbycie swoich nieruchomości czyli działki ewid. nr (...) na rzecz wnioskodawcy, co skutkowało błędnym przyjęciem przez sąd pierwszej instancji, iż spółdzielnia wyraziła zgodę na to, aby dostęp do domu nr (...) odbywał się od południa po działce (...), tj. od strony ul. (...);

- decyzji o warunkach zabudowy nr (...)z 11 grudnia 2017 r., z której wynika iż wnioskodawca posiada dostęp do drogi publicznej od strony północnej- ul. (...) poprzez istniejący zjazd przez sień w budynku nr (...), co skutkowało błędnym przyjęciem przez sąd, że dostęp do domu nr (...) odbywał się od strony południowej, tj. ul. (...), w warunkach rzekomej zgody pomiędzy wnioskodawcą i jego poprzednikiem prawnym a Miastem N. i (...) Spółdzielnią Mieszkaniową;

2) art. 233 § 1 i 2 oraz art. 328 § 2 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, oceny dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, poprzez przyjęcie, iż dojazd do domu nr 30 odbywał się od strony południowej- ul. (...), za zgodą Miasta N. oraz spółdzielni, podczas gdy sposób zagospodarowania przez wnioskodawcę działek (...) (urządzony przez wnioskodawcę ogród) wskazuje, iż dostęp do domu nr (...) nie odbywał się od strony południowej ul.(...), lecz przez przejazd z nieruchomości zabudowanej budynkiem nr (...) do ul. (...);

3) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 i art. 224 § 1 k.p.c. poprzez brak dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność przebiegu szlaku służebnego po nieruchomościach będących przedmiotem podziału działki (...) w 1985 r. poprzez przebieg tej służebności po działce (...) zabudowanej budynkiem nr (...) stanowiącym własność wnioskodawcy;

II. naruszenie prawa materialnego, a to art. 145 § 2 k.c. poprzez jego błędne i niewłaściwe zastosowanie, tj. nieprzeprowadzenie służebności drogi koniecznej przez grunty stanowiące niegdyś jedną całość oraz poprzez nierozważenie w pierwszej kolejności, czy możliwym jest przeprowadzenie drogi koniecznej przez nieruchomości będące przedmiotem podziału, zwłaszcza że sąd nie rozważył możliwych wersji przebiegu służebności, w tym drogi prowadzącej z budynku nr (...) przez sień w budynku nr (...) po działce (...) do ul. (...).

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku, ewentualnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, a ponadto o zasądzenie od wnioskodawcy ma rzecz uczestnika kosztów postępowania za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym wynagrodzenia pełnomocnika.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Postanowienie Sądu Rejonowego jest prawidłowe.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie, stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu.

Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, dokonał również prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalenia te Sąd Okręgowy akceptuje w całości i przyjmuje za własne, uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia. Również wnioski prawne wyciągnięte na ich podstawie są prawidłowe i należy je podzielić. Chybione okazały się natomiast podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego.

Przede wszystkim zamierzonego skutku nie mógł odnieść zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego wszystkie poczynione przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym zebrany w sprawie, którego ocena dokonana została właściwie i wszechstronnie. Ocena ta nie budzi zastrzeżeń Sądu Okręgowego i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów. Podkreślić zaś trzeba, że dla prawidłowego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przez skarżącego konkretnych zasad logicznego rozumowania, rozsądku czy doświadczenia życiowego, które sąd naruszył przy ocenie określonych dowodów (por. wyroki Sądu Najwyższego z 16 grudnia 2005 r., sygn. III CK 314/05 i z 13 października 2004 r., sygn. III CK 245/04). Nie jest wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Art. 233 § 1 k.p.c. jest przepisem dotyczącym oceny dowodów. Aby skutecznie zarzucić jego naruszenie skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 stycznia 2002 r., sygn. I CKN 132/01). Konieczne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu, oznaczenie, jakie kryteria oceny sąd naruszył, a nadto wyjaśnienie, dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001 r., sygn. IV CKN 970/00; wyrok z 6 lipca 2005 r., sygn. III CK 3/05).

Apelacja uczestnika wymogu powyższego nie spełnia. Skarżący nie zaprezentował żadnych argumentów jurydycznych, logicznych, czy wynikających z doświadczenia życiowego, które dyskwalifikowałyby przeprowadzone przez Sąd

Rejonowy postępowanie dowodowe. Z apelacji wynika raczej, że uczestnik nie tyle kwestionuje ocenę dowodów przeprowadzonych w sprawie, co zarzuca brak wyprowadzenia w oparciu o te dowody właściwych jego zdaniem wniosków, które winny skutkować oddaleniem żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej.

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). Celem tej regulacji jest prawne zapewnienie dostępu do drogi publicznej konkretnej nieruchomości, a nie tylko budynkowi, który w świetle art. 48 k.c. stanowi jedynie część składową nieruchomości. W tym kontekście skarżący nieprawidłowo koncentruje się w swoich wywodach na kwestii dostępu do budynku nr (...) znajdującego się na działce (...), a nie do całej nieruchomości, w tym również działek (...).

Z argumentacji skarżącego w tym przedmiocie można wyprowadzić ponadto wniosek, że analizując dostęp nieruchomości do drogi publicznej rozumie on nieruchomość jako kompleks położonych obok siebie działek będących własnością tej samej osoby. Przy takim ujęciu w istocie należałoby przyjąć, że działki nr (...) stanowią jedną nieruchomość posiadającą dostęp do drogi publicznej od strony północnej, czyli od ul. (...).

W najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje jednak inna koncepcja rozumienia tego pojęcia. Odnosi się ona do wieczystoksięgowego modelu nieruchomości, wedle którego to co jest objęte jedną księgą wieczystą równa się jednej nieruchomości. W tym ujęciu nieruchomością jest więc część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono odrębną księgę wieczystą (por. uchwała Sądu Najwyższego z 21 marca 2013 r., sygn. III CZP 8/13). Tym samym graniczące ze sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22 lutego 2012 r., sygn. IV CSK 278/11).

Przyjęcie wieczystoksięgowego rozumienia nieruchomości potwierdza, że nieruchomości władnące nie posiadają dostępu do drogi publicznej. Działki (...) objęte są KW nr (...), natomiast dla działki (...) prowadzona jest KW nr (...). Żadna z tych ksiąg nie obejmuje więc działki (...) zabudowanej budynkiem nr (...), co oznacza, że i ta działka stanowi już inną nieruchomość. Nieruchomości władnące usytuowane są więc pomiędzy innymi nieruchomościami i tym samym nie mają dostępu do drogi publicznej. Od południa oddziela je od ul. (...) nieruchomość skarżącego, zaś od północy pomiędzy nimi a ul. (...) znajduje się inna zabudowana nieruchomość wnioskodawcy. Wszystko to sprawia, że dostęp do drogi publicznej należy w tym wypadku oceniać odrębnie od tak ustalonych nieruchomości.

W sprawie nie budzi również wątpliwości, że część działki nr (...), która została obciążona służebnością, w przeszłości była własnością poprzedników prawnych wnioskodawcy. Jest to istotna okoliczność, która nie pozwala w pełni zgodzić się z argumentacją skarżącego, iż to sam wnioskodawca zabudowując działkę (...) budynkiem nr (...) pozbawił pozostałe działki dostępu do drogi publicznej.

Działka nr (...), która została wywłaszczona na cele zabudowy, nie została w całości zwrócona poprzednikom prawnym wnioskodawcy. W 1985 r. działka ta uległa podziałowi na nowe o numerach (...) i (...). J. C. i A. Ś. zwrócono jedynie działkę (...), zaś przylegająca bezpośrednio do drogi działka (...) pozostała w zarządzie Miasta (a faktycznie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej). Tak więc już w momencie zwrotu działka nr (...) nie posiadała żadnego dostępu do drogi publicznej. Od południa ograniczała ją bowiem wspomniana wyżej działka (...), zaś od strony północnej na nieruchomości znajdował się wybudowany już wcześniej na całej jej szerokości działki nr (...) budynek o numerze (...). Fakt, że później wnioskodawca rozpoczął budowę na działce nr (...) nie skutkował więc pozbawieniem działek (...) dostępu do ul. (...), bo już wcześniej nie posiadały one dostępu od tej strony ze względu na istniejący budynek nr (...).

W decyzjach i planach budowlanych dotyczących budowy nowego budynku nr (...), ustalano dojazd do tego właśnie obiektu, a nie do istniejącego budynku nr (...). Taki dojazd został ustalony od strony drogi (...), co było oczywiste zważywszy na fakt, że przy tej drodze on powstawał. W dokumentach tych brak jest jednak jakiegokolwiek informacji na temat dojazdu do działki, na której stał stary budynek nr (...).

W tym zakresie dowody przeprowadzone przez sąd pierwszej instancji wskazują na to, że uzyskano zgodę, aby dostęp do tej działki odbywał się od drugiej południowej strony, czyli od ul. (...). Świadczy o tym usytuowanie bramy, jak również zeznania byłego Prezesa Spółdzielni J. G. (2), których wiarygodności i mocy dowodowej skarżący nie podważał. Z zeznań tych wynika, że w czasie pełnienia przez niego funkcji, zarząd spółdzielni wyraził właścicielom tej nieruchomości zgodę nie tylko na usytuowanie bramy od strony ul. (...), ale również na dojazd od tej strony.

W ostatecznym więc rozrachunku działki władające zostały pozbawione dostępu do drogi publicznej nie ze względu na zabudowę działki (...), ale z uwagi na fakt, że wnioskodawca, mimo toczącego się wiele lat postępowania, nie odzyskał tej części wyłączonej działki, która dawałyby mu bezpośredni dostęp do takiej drogi, tj. do ul. (...). Poprzednikom wnioskodawcy zwrócono wprawdzie fragment nieruchomości, ale taki który był pozbawiony dostępu do drogi publicznej.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutów kwestionujących przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że zabudowa działki (...) została dokonana w warunkach zgody pomiędzy wnioskodawcą i jego ojcem a Miastem N. i (...) Spółdzielnią Mieszkańców. W ocenie skarżącego ustaleniu temu sprzeciwia się fakt, że spółdzielnia od lat kategorycznie sprzeciwiała się i nadal sprzeciwia ustanowieniu służebności, co mają potwierdzać podejmowane uchwały z 2011 r. i 2017 r. Trzeba zauważyć, że ustalenie sądu pierwszej instancji odnosiło się do okresu, kiedy przystępowano do zabudowy działki (...), a więc końca lat 80-tych ubiegłego wieku. Znajduje ono potwierdzenie we wspomnianych już wyżej zeznaniach świadka J. G. (2), który w tamtym czasie, w latach 1971-1990, pełnił w spółdzielni funkcję prezesa. Uchwały, na które powołuje się skarżący zostały zaś podjęte w znacznie późniejszym czasie, a ich treść nie była przez sąd w żaden sposób negowana.

Nietrafnie też skarżący podnosi, że sposób zagospodarowania działek (...) (ogród) wskazuje, iż dostęp do domu nr(...) nie odbywał się od ul. (...), lecz przez przejazd z nieruchomości zabudowanej budynkiem nr (...) od ul. (...). Jak słusznie zauważył sąd pierwszej instancji, to że aktualnie wnioskodawca nie wykonuje dojazdu na działki władające przez działkę (...), na co wskazuje właśnie sposób ich zagospodarowania, nie stanowi przeszkody do ustanowienia służebności, bowiem spełnione są przesłanki do jej ustanowienia, i jest ona ustanawiana na przyszłość. Fakt, iż obecnie wnioskodawca nie wjeżdża na swoją nieruchomość od strony ul. (...) nie jest równoznaczny z tym, że posiada on dostęp od strony ul. (...), bo nie potwierdziło tego postępowanie dowodowe przeprowadzone przez sąd pierwszej instancji. Tym bardziej, że w warunkach istniejącego sporu takie działania wnioskodawcy mogłyby się spotkać z reakcją właściciela działki obciążonej przez podjęcie różnego rodzaju akcji sądowej. Ponadto aktualne zagospodarowanie nieruchomości władających nie oznacza, że w przeszłości wnioskodawca nigdy nie dojeżdżał na do swoich nieruchomości od strony ul. (...) przez znajdującą się tam bramę. Jak bowiem sam zeznał przejeżdżał tamtędy samochodem do 2003 r., to jest do czasu kiedy działkę na własność dostała spółdzielnia.

Brak jest również podstaw do podważania twierdzenia Sądu Rejonowego, iż ustanowienie służebności pozbawi mieszkańców Spółdzielni jednego miejsca parkingowego. Z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że pas gruntu objęty służebnością ma powierzchnię jedynie ok. 13 m². Doświadczenie życiowe i podstawowa wiedza wskazują, że taki obszar nie pozwala na zaparkowanie „co najmniej kilku” samochodów, jak to podnosi skarżący. Jedynie pomocniczo można powołać się na rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 1 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej: szerokość 2,5 m i długość 5 m, co daje powierzchnię 12,5 m² na jeden samochód.

Całkowicie chybione były również zarzuty w ramach których skarżący podnosił, że w toku oględzin nie ustalano, czy jest możliwość przedostania się na działki władające przez budynek nr (...). W protokole oględzin z 27 listopada 2018 r. wprost wskazano, że budynek ten zajmuje całą szerokość posesji wnioskodawcy zatem, aby przejść na południową część posesji trzeba przejść przez dom. Z budynku wychodzi się na jego tył nie z korytarza, tylko przez pokój i drzwi balkonowe. Przechodząc następnie przez małe podwórko, do budynku drugiego wchodzi się przez otwarty salon (brak sieni i korytarza).

Również w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia sąd wskazał, że aby przejść na południową stronę budynku nr (...) trzeba przejść przez mieszkanie, bo nie ma odrębnego przejścia ani przejazdu. Zaznaczył też, że sieni przejazdowej w kierunku budynku nr (...) nie przewidywał projekt budowlany nowego budynku nr (...). Z ustaleń Sądu Rejonowego jednoznacznie wynika zatem, że nie ma możliwości przedostania się do nieruchomości władających przez budynek nr (...) w sposób, który nie naruszałby integralności jego funkcjonowania. Twierdzenia apelującego, że wnioskodawca posiada dojazd z budynku nr (...) poprzez sień budynku nr (...) do ul. (...) są gołosłowne i nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

W tych okolicznościach brak jest uzasadnienia dla uznania trafności zarzutów dotyczących zarówno naruszeń prawa procesowego jak i materialnego, o czym w sposób szczegółowy argumentowano wyżej.

Podsumowując należy zatem stwierdzić, że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu i jest ze wszech miar sprawiedliwe.

W takim stanie rzeczy apelacja (...) Spółdzielni Mieszkaniowej jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. nie znajdując podstaw do odstąpienia od podstawowej zasady ponoszenia przez uczestników kosztów postępowania nieprocesowego.

(...)