

Sygn. akt III Ca 761/13

POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2013r.

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

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Sędzia SR del. Monika Młynarczyk – Mościcka (sprawozdawca)

Protokolant: sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2013r.

na rozprawie

sprawy z wniosku M. M.

przy uczestnictwie Powiatu (...), Przedsiębiorstwa Handlowego (...) Sp. z o.o. w G., Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę Powiatowego w G.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika Przedsiębiorstwa Handlowego (...) Sp. z o.o. w G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 3 lipca 2013 r., sygn. akt I Ns 413/10

p o s t a n a w i a :

1. ***oddalić apelację;***

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

Sygn. akt III Ca 761/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Gorlicach w sprawie Ns 413/10 ustanowił na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka ewid. nr (...)położonej w G., powiat (...), objętej w KW (...)służebność przejazdu i przechodu pasem gruntu o szerokości 3,5 metra oznaczonym w opinii biegłego geodety J. S.z dnia 29 lipca 2011 roku, linią koloru czarnego symetrycznie pomiędzy punktami 5-6-7-8a-8-9 i 10-11-12-13 po działce ewid. nr (...)położonej w G.objętej Kw (...)na powierzchni 0,0062 ha oraz po działce ewid. nr (...) położonej w G.objętej KW (...)na powierzchni 0,0089 ha (pkt. I postanowienia). Sąd zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika Przedsiębiorstwa Handlowego (...) Spółka z o.o.z siedzibą w G.kwotę 6.162 zł a na rzecz Powiatu (...)w G.kwotę 4.293 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności, zastrzegając jego płatność po prawomocności postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki w płatności (pkt. II postanowienia). Sąd

orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt. III postanowienia).

Sąd Rejonowy ustalił, że działka nr (...) będąca obecnie własnością wnioskodawczynie zabudowana jest od strony ul. (...) budynkiem usługowym pochodzącym z 1974r., który stanowi wraz z budynkami znajdującymi się na nieruchomościach sąsiednich zwartą zabudowę. Na działce ewid. nr (...) posadowiony jest budynek, w którym obecnie prowadzony jest sklep przez Ł. S., który dzierżawi nieruchomość od uczestnika (...) Sp. z o.o. Wszystkie te budynki zostały wzniesione przez WPHW w G., które było właścicielem obiektów. Od 1974 roku w budynku na nieruchomości wnioskodawczynie działa sklep spożywczy. W roku 2000 wnioskodawczynie nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nr (...) oraz własność budynku - od PSH (...) w G.. Obecnie budynek podzielony jest na dwie części ścianką działową. W jednej części prowadzony jest przez syna wnioskodawczynie sklep tekstylny. W drugiej części mieści się sklep spożywczy, który prowadzi wnioskodawczynie. Oba sklepy mają niezależne drzwi wejściowe dla klientów od strony ul. (...). Na zapleczu budynku, w części należącej do sklepu spożywczego znajduje się jeszcze jedno wejście z rampą do rozładunku towarów, która wykorzystywana jest przez sklep spożywczy. Dostawa towarów do sklepu wnioskodawczynie zarówno przed jak i po nabyciu przez nią nieruchomości odbywała się nie od strony ul. (...), lecz od strony podwórka po nieruchomości należącej do uczestnika (...) sp. z o.o. z uwagi na obowiązujące wymagania sanitarne dla handlu mięsem i jego przetworami. Wnioskodawczynie przed wszczęciem postępowania występowała do uczestnika o ugodowe załatwienie sporu proponując, że odkupi udział w nieruchomości lub wydzieloną jej geodezyjnie część, w celu zapewnienia dojazdu do nieruchomości. Propozycja ta nie spotkała się jednak z aprobatą. Obecnie dostawa do sklepu wnioskodawczynie odbywa się pomiędzy godziną 5.00 a 12.00. Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczynie posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. (...), który jednak jest nieodpowiedni z uwagi na społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Do sklepu spożywczego nie można bowiem bezpośrednio podejść z powodu zainstalowanego przed nim parkometru oraz rosnącego drzewa. Do obiektu można dojść tylko poprzez urządzone chodnik z kostki betonowej przylegający do miejsc parkingowych przy ul. (...). Dostosowanie istniejącego dojazdu tak, aby na zapleczu budynku mogły dojechać jakiegokolwiek samochody, w tym dostawcze jest niemożliwe z uwagi na konstrukcję budynku oraz zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego dla Miasta G.. Koszt takiego przedsięwzięcia oscyluje w granicach 250.000 zł. Brak jest także możliwości wykonania rampy od strony ul. (...). Z powodu braku odpowiedniego dostępu do nieruchomości wnioskodawczynie nie może wykorzystać znajdujących się na zapleczu sklepu miejsc parkingowych, nie ma prawnie zagwarantowanej możliwości korzystania z rampy do rozładunku towarów. Dojazd służb ratunkowych odbywa się po działce (...), także od strony zaplecza usytuowane są pojemniki na śmieci. Wnioskodawczynie korzysta z dojazdu do swojej nieruchomości wzdłuż wariantu I opisanego szczegółowo w opinii biegłego J. S.z dnia 29 lipca 2011 r. Sąd na podstawie opinii biegłego ustalił, że wartość wynagrodzenia za obciążenie działki (...) wynosi 6.162 zł, zaś za obciążenie działki (...) - 4.293 zł.

Sąd ustalił również, że działka (...) zabudowana jest od strony ul. (...) budynkiem usługowym wydzierżawionym Ł. S., który prowadzi w nim od 2009 r. sklep z artykułami budowlanymi do wyposażania wnętrz - (...). Na zapleczu podwórka urządzone jest parking dla klientów oraz znajduje się rampa do rozładunku towarów. Dostawy do tego sklepu odbywają się samochodami do 3,5 t oraz przekraczającymi ten tonaż. W czasie rozładunku samochodu powyżej 3,5 tony, gdy na działce (...) zaparkowane są wzdłuż ogrodzenia pojazdy, dojazd do działki wnioskodawczynie jest niemożliwy, ponieważ rozładowywany pojazd zajmuje całą szerokość przejazdu. W przypadku pojazdów o mniejszym tonażu, niemożliwy jest przejazd proponowanym przez wnioskodawczynie wariantem nr I. W chwili obecnej nie ma sporządzonego projektu budowlanego rozbudowy obiektu usługowego na działce (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał, że obecny dostęp do drogi publicznej dla działki ewid. nr (...) jest nieodpowiedni. Wskazano, że odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawania się z nieruchomości do drogi. W niniejszej sprawie według Sądu dostęp do działki od strony ul. (...) jest możliwy jedynie pieszo, tylko do części budynkowej, a następnie przez budynek na znajdujące się za nim podwórko. Sąd zaznaczył, że brak dojazdu bezpośrednio od ul. (...) spowodowany jest zwartą zabudową, powstałą jeszcze w latach 70-tych. Wskazywał, że nie można podzielić poglądu pełnomocnika uczestnika (...) sp. z o.o. iż wnioskodawczynie powinna szukać rozwiązania w wykorzystaniu tymczasowego miejsca postojowego

(koperta), czy też zmianie charakteru działalności. Żadne z tych rozwiązań nie zapewnia dostępu do zaplecza budynku, a jedynie gwarantuje legalizację jednego miejsca postojowego i tylko na czas rozładunku. Również bez względu na formę i rodzaj działalności gospodarczej jakie w przyszłości będzie chciała prowadzić wnioskodawczyni, na to czy dojdzie do połączenia obu lokali w jeden z dwoma niezależnymi wejściami, w dalszym ciągu wnioskodawczyni nie będzie mogła korzystać z podwórka na tyłach budynku, ponieważ nie będzie do niego dojazdu. Sąd uznając, że aktualny dostęp działki ewid. nr (...) do drogi publicznej jest nieodpowiedni uznał również, że należy ustanowić szlak służebny wedle oznaczonego w opinii biegłego J. S.z dnia 29 lipca 2011 r. jako wariant I. Sąd podkreślił, że z tego szlaku faktycznie wnioskodawczyni korzysta od szeregu lat, tak też dojeżdżali nim jej poprzednicy prawni, nadto jest to szlak już urządzony. Nie bez znaczenia jest fakt, iż zabudowa zarówno nieruchomości wnioskodawczyni jak i uczestnika (...) Spo z o.o. w G.dokonana została w latach 70-tych przez jeden i ten sam podmiot - (...) - będący dysponentem obu działek zaś problem dojazdu jest następstwem podziału majątku (...), a następnie jego zbycia różnym podmiotom bez uregulowania kwestii dojazdu do zaplecza znajdujących się na tyłach budynków podwórek. Sąd uznał, że proponowane szlaki alternatywne są nie do zaakceptowania. Przeprowadzenie szlaku drożnego tymi wariantami wiąże się ze zdecydowanie większymi nakładami finansowymi na jego urządzenie. Nadto realizacja wariantu nr II i III w ocenie sądu zakłócać będzie normalne działanie szkoły, przez teren której przebiegają, jak też stwarzać niebezpieczeństwo dla młodzieży uczącej się z uwagi na nieusystematyzowany ruch pojazdów w obrębie podwórka szkolnego. Sąd uznał wniosek za zasadny i ustanowił służebność drogi koniecznej wytyczając jej przebieg według wariantu I, przyznając wynagrodzenie stosownie do opinii biegłego rzeczoznawcy.

Apelację od postanowienia wniósł uczestnik postępowania – Przedsiębiorstwo Handlowe (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej i zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W apelacji podniesiono zarzuty:

1/ naruszenia przepisów postępowania:

– art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez dowolną ocenę materiału dowodowego wskutek uznania, że to nieruchomość wnioskodawczyni i nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, mimo że należąca do niej działka ewid. nr (...) ma na całej południowo-zachodniej granicy ma dostęp do drogi publicznej i dostęp ten był odpowiedni do prowadzenia przez nią działalności gospodarczej zarówno w chwili nabycia nieruchomości jak i w latach następnych. Sąd pominął fakt, że ustanowiona służebność sprawi iż niemożliwy będzie rozładunek towaru a zatem prowadzenie działalności przez właściciela działki ewid. nr (...).

2/ naruszenia przepisów prawa materialnego:

– art. 145 § 1 k.c. przez błędną wykładnię przepisu i niezastosowanie w sprawie przepisu art. 145§1 i 288 k.c., przez pominięcie faktu, że ustanowienie służebności przejazdu, przechodu i przegonu stanowi nadmierne obciążenie nieruchomości obciążonej, przez co uniemożliwia racjonalne prowadzenie działalności gospodarczej na działce ewid. nr (...).

W apelacji zarzucono, że Sąd błędnie ustalił, że nieruchomość wnioskodawcy nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Według uczestnika, w warunkach zwartej zabudowy przy jednej z głównych ulic (...) wiele lokali położonych na parterze budynków nie ma odpowiedniego dostępu do położonego na zapleczu podwórka a mimo to nie można uznać, że nie mają one odpowiedniego dostępu do drogi. Nadto w lokalu wnioskodawczyni były wcześniej dwa oddzielne wejścia i w sposób niezakłócony mogła odbywać się dostawa towarów. W obecnej sytuacji towary transportuje się w pojemnikach, na paletach odpowiednimi wózkami. Nie stanowi zatem problemu przejechanie wózkiem przez chodnik do lokalu. Niedogodności w dostarczaniu towarów wskazywane przez Sąd I instancji nie mogą stanowić podstawy do obciążenia nieruchomości uczestnika służebnością. Przy zakupie nieruchomości wnioskodawczyni wiedziała jaki jest rzeczywisty dostęp do drogi publicznej. Ustanowienie służebności przez Sąd Rejonowy uniemożliwia prowadzenie działalności gospodarczej na działce uczestnika, spowoduje blokowanie szlaku,

co uniemożliwi pracę sklepu (...). Poza tym nie należy się spodziewać porozumienia stron co do godzin, w których korzystanie z służebności będzie wstrzymane po to by umożliwić rozładunek do sklepu uczestnika. Uczestnik zaznaczał, że składał wnioskodawczyni propozycję uregulowania przejazdów w drodze umowy cywilno-prawnej, co dawałoby możliwość elastycznego uregulowania przejazdów, jednak nie wyraziła ona na to zgody (k.304-305).

Odpowiedź na apelację została złożona przez wnioskodawczynię, która wnosiła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. Wskazywała, że jej nieruchomości nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Obecnie istniejący dostęp nie umożliwia właściwego korzystania z zaplecza sklepu. Nadto ustanowienie służebności w żadnym razie nie spowoduje nadmiernego obciążenia nieruchomości uczestnika. Wprawdzie wiąże się z ograniczeniem korzystania z działki uczestnika, lecz jej właściciel uzyskał stosowną rekompensatę w postaci wynagrodzenia oszacowanego przez biegłego. Podkreślono, że wnioskodawczyni do tej pory korzystała bez żadnych konfliktów z przejazdów. Od roku 2000, od kiedy wnioskodawczyni prowadzi działalność na działce (...) współistnieje prowadzenie działalności zarówno przez nią jak i podmiot, któremu uczestnik dzierżawi nieruchomość. Wnioskodawczyni zaznaczała, że w normalnych stosunkach sąsiedzkich oczywiste jest, że może zachodzić czasowe ograniczenie w korzystaniu ze służebności – np. na czas rozładunku w sklepie i nie będzie to stanowić naruszenia służebności. Wnioskodawczyni podała, że wniosek o ustanowienie służebności spowodowany był koniecznością zapewnienia nieruchomości dostępu prawnie zagwarantowanego, skutecznego erga omnes. Zawarcie umowy z uczestnikiem byłoby niewystarczające. W odpowiedzi na apelację zaznaczono również, że szlaki alternatywne oznaczone w opinii biegłego jako II i III wymagałyby nakładów finansowych, pociągałyby też za sobą niebezpieczeństwo dla uczniów szkoły. Warianty IV a i IV b są zaś niemożliwe do realizacji z powodu przeszkód prawnych – postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz technicznych możliwości przebudowy sklepu. Inwestycja taka byłaby nieopłacalna (k.312-314).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika okazała się bezzasadna.

Postanowienie Sądu Rejonowego jest prawidłowe, zarzuty apelacji są bezzasadne, nie zachodzą też uchybienia, które Sąd Okręgowy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu.

W pierwszym rzędzie należy wskazać, że Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, wbrew zarzutom apelacji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalenia te Sąd Okręgowy akceptuje w całości i przyjmuje za własne. Również wnioski prawne wyciągnięte na podstawie tych ustaleń są prawidłowe.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, stwierdzić należy, że chybione są zarzuty związane z naruszeniem przepisów prawa procesowego. Sąd Rejonowy w swoim uzasadnieniu dokonał oceny dowodów zgodnej z przepisem art. 233 k.p.c. Szeroko Sąd opisał w swoim uzasadnieniu dlaczego uznaje dostęp działki ewid. nr (...) do drogi publicznej za nieodpowiedni. Dokonał analizy opinii zarówno geodezyjnej jak i opinii biegłego rzeczoznawcy oraz opinii technicznej. Ocenił zeznania wnioskodawczyni, J. K. oraz świadka Ł. S., wskazując dlaczego daje im wiarę. Sąd zaznaczył w swoim uzasadnieniu, że zabudowania tak na działce władnącej jak i obciążonej to zabudowania powstałe w latach 70-tych XX wieku, zwarte. Podkreślił również, że zostały wzniesione w okresie gdy nieruchomość stanowiła jedną całość, zwyczajowo wnioskodawczyni a wcześniej jej poprzednicy dojeżdżali na zaplecze szlakiem oznaczonym jako wariant I. Sytuacja w jakiej znalazła się wnioskodawczyni jest skutkiem podziałów działki i następnie zbywania nieruchomości bez ustanowienia służebności.

Zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy w Gorlicach przepisów prawa procesowego należy uznać za polemikę z prawidłowymi ustaleniami poczynionymi przez Sąd.

Również zarzuty naruszenia przez Sąd przepisów prawa materialnego są nietrafne. Uzasadnienie prawne orzeczenia Sądu Rejonowego w Gorlicach zawiera wyjaśnienie motywów rozstrzygnięcia. I tak chybione są zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 145 k.c. i ustanowienia służebności mimo że wnioskodawczyni posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej, jak też zbyt dużego obciążenia nieruchomości władnącej. W tym miejscu należy podkreślić,

że wbrew twierdzeniom apelującego, ustanowienie służebności drogi koniecznej może nastąpić zarówno wówczas gdy nieruchomość nie ma w ogóle dostępu do drogi publicznej jak również wówczas, gdy dostęp ten jest nieodpowiedni (tak np.: min. postanowienie SN z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 172/00, postanowienie SN z dnia 19 marca 2002 r., sygn. akt IV CKN 895/00, postanowienie SN z dnia 21 marca 2003 r., sygn. akt II CKN 1256/00).

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że nieruchomość wnioskodawczyni nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Podał, że ustanawiając służebność wziął pod uwagę tak potrzeby nieruchomości władnącej jak i dotychczasowy sposób wykorzystywania szlaku. Należy podzielić stanowisko Sądu Rejonowego co do konieczności ustanowienia służebności z uwagi na to, że dostęp do drogi publicznej działki ewid. nr (...) jest nieodpowiedni w świetle art. 145 k.c. Dostęp od strony ul. (...) jest możliwy bowiem jedynie pieszo, na tyły budynku nie można się dostać żadnym pojazdem. Zważywszy na sposób zagospodarowania nieruchomości i fakt, że wnioskodawczyni prowadzi sklep spożywczy taka sytuacja jest znacznie niedogodna. Dotychczas wnioskodawczyni korzystała z dojazdu od zaplecza, tam, po przejechaniu przez podwórze uczestnika odbywał się rozładunek. Należy podzielić ustalenia Sądu Rejonowego, że nie jest możliwe przystosowanie dostępu na podwórze od ul. (...), pociągałoby to bowiem znaczne koszty, byłoby utrudnione ze względu na słabą konstrukcję fundamentów budynku jak też na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sąd podkreślał w swoim uzasadnieniu, że wnioskodawczyni korzystała z przejazdów na zaplecze swojego budynku i nie było żadnych konfliktów z tym związanych. Ponadto sam apelujący podaje, że chciał uregulować sytuację zawierając umowę z wnioskodawczynią, zatem fakt przejazdów na jej działkę nie może być tak wielkim utrudnieniem, jak to podaje w apelacji. Słusznie uznał Sąd Rejonowy, że ustanowienie służebności wedle wariantu I nie stanowi nadmiernego obciążenia dla działki ewid. nr (...), ponieważ sankcjonuje istniejący stan rzeczy. Oczywiście jest, że strony będą musiały tak ułożyć stosunki, by korzystanie z służebności nie powodowało konfliktów, lecz wobec faktu dotychczasowych przejazdów z pewnością nie będzie to utrudnione.

W niniejszej sprawie trzeba również mieć na uwadze przepis art. 145 § 2 k.c., wedle którego jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. W niniejszej sprawie przyczyną braku odpowiedniego dostępu do nieruchomości były niewątpliwie zaniedbania w czasie podziału działki ewid. nr (...). Do sklepów położonych w zwartej zabudowie, wykorzystywanej na cele handlowe dojeżdżało się zwyczajowo szlakiem utwardzonym, opisanym w opinii biegłego jako wariant I. Zaniedbaniem Skarbu Państwa, który był pierwotnym właścicielem nieruchomości było nieuregulowanie formalne kwestii przejazdów. Podnoszona przez apelującego okoliczność, że wnioskodawczyni kupując obiekt wiedziała o braku służebności nie ma istotnego znaczenia. Przecież pojazdy wnioskodawczyni przejeżdżały na podwórze, nie zabraniano tych przejazdów, nie było również żadnych konfliktów związanych z wykorzystywaniem drogi.

Ustalenia Sądu Rejonowego w Gorlicach są prawidłowe i Sąd Okręgowy je w całości podziela, podobnie jak argumentację prawną przedstawioną w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie, stosownie do przepisu art. 520 k.p.c. Nie znaleziono podstaw do odstąpienia od zasady wyrażonej w powołanym przepisie.