

Sygn. akt II Ca 372/17

POSTANOWIENIE

Dnia 19 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Paweł Hochman
Sędziowie:	SSA w SO Grzegorz Ślęzak (spr.) SSA w SO Arkadiusz Lisiecki
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 czerwca 2017 roku

sprawy z wniosku B. Ż.

z udziałem K. Ś. (1), W. Ż. (1), H. Ś. (1), J. M.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika K. Ś. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Opocznie

z dnia 27 lutego 2017 roku, sygn. akt I Ns 5/17

postanawia: oddalić apelację i ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie w postępowaniu odwoławczym.

SSO Paweł Hochman

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSA w SO Arkadiusz Lisiecki

Sygn. akt II Ca 372/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 27 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy w Opocznie

po rozpoznaniu sprawy z wniosku B. Ż. z udziałem K. Ś. (1), W. Ż. (1), H. Ś. (1), J. M. o ustanowienie drogi koniecznej postanowił:

1. na nieruchomości położonej w D., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) ustanowić na rzecz każdorazowego współwłaściciela nieruchomości położonej w D., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), nie będącego jednocześnie właścicielem działki nr (...), służebność drogi koniecznej w granicach oznaczonych linią

przerywaną w kolorze brązowym na mapie do celów prawnych sporządzonej przez biegłego sądowego w dziedzinie geodezji i kartografii A. B. i zaewidencjonowanej przez Starostę (...) w dniu 22 grudnia 2016 r. za nr ewidencyjnym (...);

2. stwierdzić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowią przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Postanowieniem z dnia 28 października 1994 r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 252/93 Sąd Rejonowy w Przysusze dokonał podziału działki nr (...) na działki o nr (...) o powierzchni (...) m², (...) o powierzchni (...) m² i (...) o powierzchni (...) m² położone w D. zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez geodetę W. S., a przedstawionym na mapie sytuacyjnej z dnia 28 stycznia 1994 r. przechowywanej w (...) w P. za nr (...). Ponadto Sąd dokonał zniesienia współwłasności działki nr (...) w ten sposób, że działkę nr (...) o powierzchni (...) m przyznał na współwłasność K. Ś. (1) i S. Ś. (1), działkę nr (...) o powierzchni (...) m² przyznał na własność K. Ś. (1), a działkę nr (...) o powierzchni (...) m przyznał na własność S. Ś. (1). Na działce nr (...) Sąd ustanowił służebność osobistą na rzecz S. Ś. (1) w postaci prawa przechodu do działki nr (...) wzdłuż ściany bocznej domu mieszkalnego położonego na działce nr (...) od strony zachodniej na szerokości jednego metra.

Nieruchomość nr (...) objęta powyższym podziałem oznaczona była wcześniej numerem (...). Została zakupiona po połowie przez S. Ś. (1) i jego matkę S. Ś. (2) od M. M. aktem notarialnym z dnia 2.01.1964 r. Rep. A Nr (...).

Na nieruchomości tej S. Ś. (1) wspólnie z bratem K. Ś. (1) pobudowali piętrowy budynek mieszkalny.

S. Ś. (1) zmarła dnia (...)r. Spadek po niej w sprawie I Ns 40/82 Sądu Rejonowego w Przysusze nabyły dzieci: K. Ś. (1), S. Ś. (1), H. Ś. (2) i I. G..

W czerwcu 1982 r. K. Ś. (1) wystąpił do Sądu Rejonowego w Przysusze z wnioskiem o dział spadku po S. Ś. (1) i zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w D. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) W toku postępowania strony zgodnie ograniczyły wniosek do działki nabytej aktem notarialnym z 2.01.1964 r. (oznaczonej na sporządzonej w tamtym postępowaniu przez biegłego geodetę J. K. mapie podziału numerem (...)) i ustanowiły odrębne własności lokali mieszkalnych: na parterze budynku dla S. Ś. (1) i na piętrze budynku dla K. Ś. (1).

Postanowieniem z dnia 29 lipca 1993 r. Sąd Rejonowy w Przysusze stwierdził, że K. Ś. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. własność nieruchomości o powierzchni (...) ha położonej w D. o numerze (...) oznaczonej na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego W. S. w dniu 25 lipca 1992 r., która to mapa przechowywana w (...) w P., stanowi integralną część w/w orzeczenia.

Przedmiotowe nieruchomości położone są pomiędzy ul. (...) od strony północnej i ul. (...) od strony południowej. Działka nr (...) obejmuje obszarem obrys budynku mieszkalnego. Na nieruchomość prowadzi jedno wejście od strony ul. (...) przez działkę nr (...) z chodnikiem o szerokości 2,10 m. Długość wejścia wynosi około 4,15 m. Od strony zachodniej budynku stoi siatka w odległości niewiele ponad metr od ściany domu (na wysokości narożnika północno - zachodniego domu odległość ta wynosi 1,02 m, a w części środkowej - 1,07 m), zakończona od strony południowej furtką (w tym miejscu siatka odsunięta jest od ściany budynku o 1,15 m). Od strony północnej budynku odległość ogrodzenia z siatki od domu wynosi 1,10 m. Całe przejście wokół domu wylane jest betonową wylewką. Działki podzielone są w poprzek od wschodu na zachód i w terenie granicę posiadania wyznacza siatka. Na zachód za działką K. Ś. (1) nr (...) w linii tej działki położona jest działka nr (...) stanowiąca jego własność (dawny nr (...)). Jest ona porośnięta trawą z nasadzeniami roślin, zaś w jej części zachodniej stoi garaż.

Na południe za działką nr (...) położona jest działka nr (...) będąca we władaniu uczestników postępowania B. i W. Ż. (1). W północno - zachodnim narożniku działki stoi garaż, a przy ul. (...), w niewielkiej odległości od działki nr (...) - budynek sklepu uczestników.

W budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr (...) pomieszczenia mieszkalne na piętrze są w posiadaniu K. Ś. (1), który wspólnie z żoną przebywa tutaj w okresach od maja do listopada. W pomieszczeniach mieszkalnych

na parterze od 1978 r. zamieszkują B. i W. Ż. (2). Z wejścia do budynku od strony ul. (...) prowadzi wspólna klatka schodowa przez obie kondygnacje budynku aż do strychu. Na prawo od wejścia z klatki schodowej usytuowane są drzwi do piwnicy. Piwnica podzielona jest w ten sam sposób co działka, tj. pomieszczenia piwniczne od północy zajmuje rodzina S. Ś. (1), a od południa K. Ś. (1). Na strych prowadzą jedne drzwi z klatki schodowej. Od strony wschodniej użytkowany jest przez rodzinę S. Ś. (1), zaś od strony zachodniej przez K. Ś. (1). Na strychu nie ma żadnych ścian działowych, a granica posiadania jest umowna.

W toku niniejszej sprawy B. Ż. (1) i jej mąż W. Ż. (1) na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 22 kwietnia 2015 r. wydanego w sprawie sygn. akt I Ns 128/13 nabyli na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2013 r. własność nieruchomości położonej w D., obręb Nr (...), gmina D. - Miasto, powiat (...), województwo (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni (...) ha.

Dnia (...) r. zmarł S. Ś. (1), ostatnio stale zamieszkały w G.. Spadek po nim na podstawie testamentu nabyła w całości córka B. Ż. (1).

Biegły sądowy geodeta A. B. wydający opinię na potrzeby niniejszego postępowania stwierdził, że sposób przeprowadzenia przebiegu służebności zaproponowany przez pełnomocnika wnioskodawcy w piśmie z dnia 8.12.2012 r. - tj. przez działkę nr (...) od wejścia do budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...) w kierunku północnym do ulicy (...) o szerokości 2,2 m - stanowi wariant optymalny, jest to najlepsza lokalizacja przedmiotowej służebności. Obszar proponowanej służebności biegły oznaczył na mapie załączonej do opinii kolorem zielonym (załącznik nr 1) i jest to obszar istniejącego na nieruchomości przejścia, którego szerokość zawiera się w granicach istniejących ogrodzeń i wynosi 2,30 m, a jego powierzchnia to (...) m.

Biegły przedstawił także drugi wariant ustanowienia przedmiotowej służebności, która miałaby być przeprowadzona na terenie działki nr (...), począwszy od wejścia do budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr (...) w stronę zachodnią wzdłuż północnej ściany budynku mieszkalnego, a następnie skręcałaby na południe i byłaby przeprowadzona wzdłuż zachodniej ściany budynku mieszkalnego - częściowo przez obszar działki nr (...), a częściowo przez obszar działki nr (...) - aż do granicy z działkami nr (...). Obszar proponowanej służebności biegły oznaczył kolorem zielonym (załącznik nr 2), szerokość przejścia to 2,30 m, łączna powierzchnia (...) m, w tym (...) m na obszarze działki nr (...) m na obszarze działki nr (...).

Biegły podał, że zgodnie z Rozdziałem 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) minimalna szerokość dojścia do budynku powinna wynosić co najmniej 4,5 m, natomiast przejścia o mniejszej szerokości (minimum 1,5 m) są dopuszczalne w przypadku dojść do budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wobec zawartego w art. 145 § 2 k.c. wymogu najmniejszego obciążenia gruntów, przez które ma prowadzić droga konieczna, jak również wobec istniejącego na gruncie wieloletniego, sprawdzonego pod względem funkcjonalnym stanu faktycznego biegły uznał, że zachowanie parametrów drogi koniecznej na warunkach dotychczas istniejących, tj. na bazie istniejącego dojścia o szerokości 2,30 m stanowi wariant optymalny i zgodny z wymogami obowiązujących przepisów' prawa. Biegły uznał, że istniejące obecnie przejście jest zdecydowanie za wąskie.

W wariantcie I biegły przewidział szerokość służebności zgodną ze stanem istniejącym, tj. 2,30 m. W wariantcie II przez analogię przyjął tę samą szerokość. W odniesieniu do propozycji wnioskodawcy, by przejście miało ok. 1 m biegły podniósł, że taka szerokość umożliwiałaby tylko przechodzenie, ale już w niektórych sytuacjach życiowych np. przyjazdu pogotowia, przeniesienia chorego taka szerokość przejścia mogłaby stanowić kłopot. Przy tak wąskim przejściu byłaby możliwość ustanowienia służebności przy wykorzystaniu np. w skrajnych sytuacjach okna, balkonu wychodzących na działkę (...), tj. od strony ul. (...). Przejście przy narożniku północno - zachodnim budynku pomniejsza się do ok. 80 cm w granicach działki (...), gdyż pozostała szerokość przejścia w granicach istniejącego ogrodzenia zajmuje obszar działki (...).

Ustanowiona przez Sąd droga konieczna według wariantu I, zgodnie z mapą zaewidencjonowaną przez Starostę (...) w dniu 22 grudnia 2016 r. za nr P. (...), obciąża działkę nr (...) i zajmuje powierzchnię (...) m².

Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek o ustanowienie drogi koniecznej jest uzasadniony.

Stosownie do 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).

Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (art. 145 § 2 k.c.).

Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno- gospodarczy (§ 3 art. 145 k.c.).

W omawianym stanie faktycznym nie budzi wątpliwości, że zabudowana działka nr (...) położona w D. jest pozbawiona dostępu do drogi publicznej.

W postanowieniu z dnia 07.02.1958 r., 4 CR 1021/57 (OSN 1959, nr 2, poz. 51) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przez brak dostępu do drogi publicznej należy rozumieć takie położenie nieruchomości, w którym nie ma prawnie zapewnionego i nieskrępowanego wola osób trzecich dostępu do drogi publicznej.

Pojęcie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej należy pojmować w kategoriach gwarancji prawnej (por. wyr. Sądu Najwyższego z dnia 28.04.2000 r., II CKN 257/00, Legalis). Brak odpowiedniego dostępu zachodzi również wtedy, gdy możliwe jest korzystanie z cudzej nieruchomości w celu przechodu, czy przejazdu na podstawie tylko umowy obligacyjnej zawartej z jej właścicielem, gdyż umowa taka nie daje dostatecznej stabilizacji właścicielowi nieruchomości izolowanej (tak m.in. W. Kocon, Droga konieczna, str. 41). Tym bardziej nie stanowi odpowiedniego dostępu możliwość dojścia lub dojazdu oparta na stosunku grzecznościowym, tj. na grzecznościowym zezwoleniu właściciela lub tolerowaniu przez niego korzystania z jego nieruchomości (zob. Komentarz do Kodeksu Cywilnego pod red. prof. dr hab. Macieja Gutowskiego, Wyd. CH Beck; Legalis).

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że do budynku mieszkalnego na działce nr (...) jest jedno wejście od strony ulicy (...) i przejście do niego prowadzi w całości przez działkę nr (...) stanowiącą własność uczestnika K. Ś. (1). Przejście to o szerokości 2,30 m zamyka się w granicach istniejących na gruncie ogrodzeń. Poprzedni i aktualny współwłaściciel działki nr (...) i właściciel lokalu mieszkalnego na parterze budynku, nie będący jednocześnie właścicielem działki nr (...), nie ma prawnie zagwarantowanego przejścia do budynku. Korzysta z przejścia od strony ul. (...) do wejścia do budynku jedynie na zasadach grzecznościowego przyzwolenia ze strony właściciela działki (...). Nie ma także prawnie zapewnionego przejścia do budynku wzdłuż północnej i zachodniej ściany budynku mieszkalnego. Jedynie na jego odcinku od strony zachodniej S. Ś. (1) przysługiwała służebność osobista przechodu do działki nr (...), ustanowiona postanowieniem Sądu Rejonowego w Przysusze z dnia 28.10.1994 r. sygn. akt I Ns 253/93, ale ta wygasła na skutek śmierci uprawnionego (art. 299 k.c.).

Wbrew twierdzeniu pełnomocnika uczestnika K. Ś. (1), zabudowana działka nr (...) nie ma zapewnionego dostępu do drogi publicznej dzięki bezpośredniemu sąsiedztwu z działkami nr (...), położonymi przy ul. (...).

Połączenie z drogą publiczną ma zapewnić wszelką niezbędną, ze społeczno - gospodarczego punktu widzenia, łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, prawidłowe korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. O tym, czy dostęp istnieje i jest odpowiedni, decydują więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy (por. post. Sądu Najwyższego z dnia 18.09.1998 r., III CKN 609/97; OSNC 1999, nr 3, poz. 55).

Specyfikę nieruchomości zabudowanej nr (...) stanowi to, że na nieruchomość tę można dostać się tylko przez jedne drzwi wejściowe skierowane wprost na obszar działki uczestnika K. Ś. (1) nr (...). Nie jest więc możliwe zapewnienie właścicielowi lokalu mieszkalnego usytuowanego na parterze budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...) dostępu do drogi publicznej bez obciążenia służebnością drogową działki nr (...).

Należy pamiętać, że współwłaściciele nieruchomości dokonując w 1985 r. w sprawie sygn. akt I Ns 124/82 wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych, a następnie w 1994 r. w sprawie I Ns 252/93 dokonując zgodnego podziału nieruchomości nr (...) i zniesienia jej współwłasności, uwzględniali stan faktyczny polegający na istnieniu jednego wspólnego wejścia do budynku od strony ul. (...) oraz wspólnego ciągu komunikacyjnego - klatki schodowej wewnątrz budynku (stanowiska S. Ś. (1) i K. Ś. (1): k. 16v – 17 w aktach sprawy I Ns 252/93, k. 49, 54, 163v w aktach sprawy I Ns 124/82). K. Ś. (1) w sprawie I Ns 124/82 gwarantował udostępnienie dla S. Ś. (1) „przejścia” do budynku od ul. (...) na długości 4,30 m, a dodatkowo dla ułatwienia bratu przejścia na plac położony od strony południowej zgadzał się na przechodzenie wzdłuż ściany budynku. Wymaganie obecnie od jednego ze współwłaścicieli dokonywania zmian w substancji budynku kosztem powierzchni i funkcjonalności własnego lokalu mieszkalnego dla ustanowienia osobnego wejścia jest działaniem nieuprawnionym. Należy też pamiętać, że K. Ś. (1) i S. Ś. (1) dokonali podziału pomiędzy siebie nieruchomości nr (...) po połowie w sytuacji, gdy udział S. Ś. (1) w tej nieruchomości przed podziałem wynosił (...) części, a K. Ś. (1) i pozostałego rodzeństwa po (...) części.

Powyższe ustalenia i rozważania potwierdzają zasadność żądania wnioskodawcy ustanowienia służebności drogi koniecznej przez grunt sąsiedni nr (...)

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym rzeczowej i zupełnej opinii biegłego z dziedziny geodezji A. B., Sąd uznał za najbardziej racjonalny, spełniający wszystkie kryteria z art. 145 § 2 i 3 k.c., pierwszy wariant przebiegu drogi koniecznej przedstawiony przez biegłego. Przy ustanowieniu drogi koniecznej musi być brane pod uwagę najmniejsze ograniczenie praw majątkowych właściciela działki obciążonej, a nie wygoda właściciela działki władającej (post. Sądu Najwyższego z dnia 17.03.2011 r., IV CSK 313/10, Legalis). Sąd podziela w pełni opinię biegłego, że wobec zawartego w art. 145 § 2 k.c. wymogu najmniejszego obciążenia gruntów, przez które ma prowadzić droga konieczna, jak również wobec istniejącego na gruncie wieloletniego sprawdzonego pod względem funkcjonalnym stanu faktycznego, zachowanie parametrów drogi koniecznej na warunkach dotychczas istniejących, tj. na bazie istniejącego dojścia o szerokości 2,30 m, stanowi wariant optymalny i zgodny z wymogami obowiązujących przepisów prawa.

Za takim sposobem ustanowienia drogi koniecznej opowiedział się ostatecznie pełnomocnik wnioskodawczyni na ostatniej rozprawie. Na takie „przejście” do budynku dla wnioskodawcy zgadzał się także uczestnik K. Ś. (1) (k. 253v), ale nie popierał jego prawnej legalizacji.

Powierzchnia pasa gruntu zajętego pod drogę konieczną w wariantcie I stanowi 10 m². Poprowadzenie służebności gruntowej w wariantcie II zajęłoby obszar (...)m², obejmujący nie tylko część działki (...), ale też (...) i pociągałoby za sobą konieczność przesunięcia ogrodzenia. Istniejące przejście od strony zachodniej budynku w granicach obecnego ogrodzenia jest zdecydowanie za wąskie, niefunkcjonalne, niespełniające wymogów ustawowych, zwłaszcza przy narożniku północno - zachodnim budynku. Każde konieczne ze względów użytkowych i funkcjonalnych poszerzenie przejścia w tym miejscu następowałoby także kosztem działki nr (...), a takie działanie byłoby sprzeczne z brzmieniem art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Nie mająca dostępu do drogi publicznej działka nr (...) powstała w wyniku działu spadku i zniesienia współwłasności m.in. pomiędzy S. Ś. (1) i K. Ś. (1) i to przez grunty wydzielone z podziału działki nr (...) powinna być przeprowadzona droga konieczna, zwłaszcza że jest to możliwe i odpowiada interesowi społeczno - gospodarczemu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 22.05.1998 r., II CKN 649/97 i postanowienie Sądu Najwyższego z 26.09.2014 r., IV CSK 709/13, Legalis).

W tym stanie faktycznym i prawnym Sąd orzekł jak w punkcie 1. postanowienia. Uprawniony uczestnik K. Ś. (1) zrezygnował z wynagrodzenia (k. 253v).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją uczestnik postępowania K. Ś. (2) wnosząc o jego zmianę przez oddalenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej do działki nr (...) przez działkę nr (...), ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Apelacja zaskarżonemu orzeczeniu zarzuca, że:

- działka nr (...) ma dostęp do drogi publicznej - tj. do ul. (...) przez działki nr (...) stanowiące własność bądź współwłasność wnioskodawczyni i nie ma potrzeby obciążania drogą konieczną działki nr (...) przylegającej do drogi publicznej - ul. (...),

- Sąd Rejonowy pominął udział pełnomocnika apelującego przeprowadzając dowód z dokumentów akt spraw związkowych: INs 124/82 i I Ns 252/93 Sądu Rejonowego w Przysusze,

- Sąd nie rozważył wszechstronnie materiału dowodowego i dokonał jego nieprawidłowej oceny, uchybiając przepisowi art. 233 § 1 kpc,

- postępowanie dotknięte jest nieważnością z mocy art. 379 § pkt 2 kpc, gdyż pełnomocnik B. Ż. (2) nie był należycie umocowany do reprezentacji jej i zmarłego wcześniej jej męża S. Ś. (3)

- naruszenie prawa materialnego tj.: art. 64 ust. 1, 2 i 3 oraz art. 45 konstytucji RP, oraz art. 140 kc, art. 145 kc poprzez bezprawne ograniczenie apelującego w jego prawie własności do działki nr (...) i obciążenie jej drogą konieczną na rzecz działki nr (...), która ma dostęp do drogi publicznej - innej ulicy przez inne działki będące własnością wnioskodawczyni oraz poprzez naruszenie zasad sprawiedliwego, bezstronnego i rzetelnego rozpoznania sprawy z powodu pominięcia dowodów z oględzin nieruchomości i opinii biegłego i przez pozbawienie pełnomocnika uczestnika możliwości ustosunkowania się do dokumentów i prawomocnych postanowień z innych akt spraw,

- uchybienie procesowe w postaci naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że do działki nr (...) i znajdującego się na parterze budynku lokalu stanowiącego odrębną własność dojście możliwe jest tylko przez działkę nr (...) od ulicy (...), co obecnie faktycznie funkcjonuje - podczas gdy wnioskodawczyni może wykonać wejście od strony działki (...) na balkonie w miejscach obecnych okien i przez działkę (...) miałyby dostęp do ul. (...),

- naruszenie art. 235 i art. 227 kpc przez ustalenie na podstawie akt spraw INs 124/82 i I Ns 252/93 - z pominięciem zasady bezpośredniości przeprowadzania dowodów przed sądem orzekającym - okoliczności istnienia jednego wspólnego wejścia do budynku na działce nr (...) od strony ul. (...) i oświadczeń woli stron w tym zakresie,

- naruszenie art. 328 § 2 kpc poprzez niewskazanie przyczyn, dla których Sąd odmówił wiary zeznaniom uczestnika, protokołowi z oględzin ze szkicem i opinii biegłego,

- wnioskodawczyni nie jest uprawniona do żądania ustanowienia drogi koniecznej dla działki (...), gdyż nie jest jej wyłącznym właścicielem, lecz tylko współwłaścicielem wspólnie z apelującym, który takiemu żądaniu się sprzeciwia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i nie może odnieść zamierzonego w niej skutku w postaci wzruszenia zaskarżonego postanowienia, albowiem podniesione w niej zarzuty uchybień procesowych w postaci naruszenia przepisów art. 233 § 1, art. 235, 227, 328 § 2 kpc i art. 379 § 2 kpc, mającego – w ocenie skarżącego - skutkować nieważnością postępowania, oraz obrazy prawa materialnego, tj. art. 145 i 140 kc a także art. 45 i art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji RP, są chybione.

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał wyczerpujących ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne. Nadto na pełną aprobatę zasługuje przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz rozważania prawne w zakresie oceny prawnej wniosku i sposobu ustanowienia drogi koniecznej, która uwzględniła i prawidłowo waży wszystkie kryteria przewidziane w art.145 kc , właściwie przez ten Sąd zinterpretowanym.

Lektura materiału aktowego prowadzi zatem do wniosku, iż Sąd Rejonowy rozpoznał sprawę w sposób szczególnie wnikliwy, dokładny, przeprowadzając obszerne i wyczerpujące postępowanie dowodowe – w ramach którego uwzględnił wszystkie wnioski dowodowe zaoferowane przez strony a mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy – oraz wyjaśniając i oceniając wszystkie okoliczności, które przemawiają za i przeciw wyborowi każdego z możliwych wariantów przebiegu przedmiotowej drogi koniecznej po myśli przepisu art. 145 kc, przedstawiając w tym zakresie wszechstronną, logiczną i przekonującą argumentację, słusznie przy tym uznając, iż rolą biegłego było wskazanie możliwych wariantów ustanowienia drogi koniecznej do działki nr (...), a w istocie do znajdującego się na parterze budynku mieszkalnego na niej usytuowanego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność, a wybór tego właściwego należał właśnie do Sądu orzekającego w sprawie, który to wybór był z resztą zgodny z sugestiami biegłego, a z czym z kolei niesłusznie nie zgadza się apelujący.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena materiału dowodowego, przede wszystkim w zakresie wyboru wariantu przebiegu drogi koniecznej do nieruchomości wnioskodawcy i uznania wybranego i przyjętego w zaskarżonym orzeczeniu za jedyny możliwy, jest szczególnie wnikliwa, obszerna, wszechstronna, uwzględnia wszystkie aspekty sprawy, okoliczności, twierdzenia i zaprezentowane dowody przez wszystkich zainteresowanych w sprawie.. Jest ona więc wszechstronna, zgodna z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania, a zatem odpowiada wymogom, jakie stawiają jej przepisy art. 233 i 328 § 2 kpc, i jako mieszcząca się w granicach swobodnej oceny dowodów i przekonująca zasługuje na akceptację Sądu II instancji tak jak i poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne tegoż Sądu, o czym już wcześniej wspomniano.

Wobec powyższego zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. należy ocenić jako niezasadny. Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne podniesienie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, iż Sąd rozstrzygający sprawę uchybił regułom oceny dowodów wyrażonym w tym przepisie. Uczestnik postępowania nie wykazał w skardze apelacyjnej określonych błędów w rozumowaniu zastosowanym przez Sąd I instancji, a treść zarzutów wraz z uzasadnieniem stanowi swoistą polemikę z Sądem i sprowadza się do zakwestionowania stanowiska Sądu przyjmującego, że nieruchomość wnioskodawczyni będzie mieć odpowiedni dostęp do drogi publicznej przez drogę konieczną, która powinna przebiegać przez działkę nr (...), która to już faktycznie cały czas służyła jako jedyne dojście do stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności S. Ś. (1) - lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym na działce nr (...), stanowiącej z kolei współwłasność S. Ś. (1) i K. Ś. (1), będącego wyłącznym właścicielem lokalu mieszkalnego znajdującego się na piętrze tegoż budynku, przy czym apelacja sprowadza się jedynie do zaprezentowania własnej odmiennej oceny, operując jedynie argumentami jednej strony, podczas gdy stanowisko Sądu jest wynikiem uwzględnienia i właściwego wyważenia argumentów przytoczonych przez wszystkie strony.

Ustawodawca decydując się na wprowadzenie w art. 145 § 1 k.c. pojęć ocennych, jak „odpowiedni dostęp” lub „najmniejsze obciążenie” pozostawił sądom ich konkretyzację na tle okoliczności danej sprawy. Zaskarżone postanowienie w zakresie wykładni tych pojęć nie narusza reguł logiki ani doświadczenia życiowego, opiera się na szczegółowo analizowanym materiale dowodowym, dlatego brak podstaw do kwestionowania oceny Sądu.

Dokonany przez Sąd I instancji wybór wariantu przebiegu drogi koniecznej uwzględnia interes społeczno – gospodarczy, odpowiada potrzebom nieruchomości władnącej i stanowi jak najmniejsze obciążenie nieruchomości obciążonej.

Sąd I instancji nie uchybił też wskazanym w apelacji przepisom art. 227, art.235 kpc. Sąd przeprowadził bowiem wszystkie niezbędne dowody na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy po myśli przepisu art. 145 kc, uwzględniając wszystkie te wnioski dowodowe jakie zaoferowały mu strony jak i podejmując inicjatywę dowodową z urzędu w zakresie dla rozstrzygnięcia niezbędnym. W sytuacji zatem, gdy Sąd I instancji nie pominął żadnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wniosków dowodowych apelującego i nie naruszył zasady bezpośredniego przeprowadzania dowodów przed Sądem orzekającym w sprawie, bo uchybienia w tym zakresie nie stanowi dopuszczenie dowodu z dokumentów i oświadczeń stron a przede wszystkim prawomocnych orzeczeń, z innych prawomocnie zakończonych spraw toczących się między tymi samymi stronami, z którymi uczestnik jak i jego pełnomocnik mogli się zapoznać, a które to - nadto - były im znane z racji udziału w tychże postępowaniach, nie można temu Sądowi postawić skutecznego zarzutu wskazanych powyżej i w apelacji przepisów procesowych. Także uzasadnienie zaskarżonego postanowienia odpowiada - wbrew odmiennemu stanowisku apelacji - wymogom, jakie stawia mu przepis art. 328 § 2 kpc.

Chybionym jest także i przede wszystkim zarzut nieważności postępowania wywodzony z przepisu art. 379 pkt. 2 kpc w sytuacji, gdy materiał sprawy wskazuje na należyte umocowanie pełnomocnika wnioskodawcy a następnie wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy nie naruszył też wskazanych w apelacji przepisów konstytucji RP. Przedmiotowe postępowanie toczyło się bowiem w sposób prawidłowy i charakteryzowało się rzetelnym i bezstronnym rozpoznaniem sprawy z pełnym zachowaniem zasad sprawiedliwości. Zgodzić należy się z twierdzeniem apelującego, że prawo własności chronione jest przez Konstytucję RP, jednakże podnieść należy, że ta sama Konstytucja przewiduje także ograniczenia tegoż prawa wynikające z ustaw i takim właśnie ograniczeniem jest przepis art. 145 kc, który niewątpliwie ma zastosowanie w sprawie niniejszej.

Niewątpliwie bowiem w sprawie rozpoznawanej doszło do szczególnej nietypowej sytuacji na skutek zniesienia współwłasności pomiędzy zmarłym S. Ś. (1) a K. Ś. (1), bowiem pozostała w ich współwłasności działka nr (...) jest wyłącznie działką pod budynkiem mieszkalnym (zarys jej odpowiada zarysowi budynku), w którym ustanowiona została pomiędzy nimi odrębna własność lokali mieszkalnych - lokal na piętrze stanowi wyłączną własność K. Ś. (1) a lokal na parterze przyznany został na wyłączną własność pierwotnemu wnioskodawcy - S. Ś. (1).

Powyższe okoliczności są bezsporne, tak jak i poza spore pozostaje fakt, że wejście do budynku mieszkalnego i prowadzące do obu lokali jest jedno i znajduje się od ulicy (...), co powoduje konieczność przechodzenia przez działkę nr (...) stanowiącą - w wyniku powołanego zniesienia współwłasności - wyłączną własność apelującego K. Ś. (1). Taki stan istniał i istnieje do dziś, na co z resztą apelujący wyrażał zgodę (vide: K. 41 akt sprawy I Ns 124/82 - protokół oględzin biegłego, K.54 tychże akt - protokół oględzin, K. 172 i 168 tych akt - opinia biegłego i mapa, K. 119 tych akt - opinia biegłego, K. 61 odwr. i K. 142 odwr. do 143 - protokoły z rozpraw zawierające m. in. oświadczenia K. Ś.). Także w sprawie niniejszej K. Ś. (1) - przesłuchiwany w charakterze strony w drodze pomocy sądowej - zgodził się ostatecznie na przejście do domu przez S. Ś. (1) przez swoją działkę nr (...) właśnie od ulicy (...) i to bez wynagrodzenia, z tym że miał na myśli jedynie służebność osobistą w tym zakresie dla brata a nie służebność gruntową, która ustanowiona byłaby na rzecz każdego właściciela lokalu znajdującego się na parterze budynku na działce nr (...).

Faktem jest, że strony podzieliły się do użytkowania częściami wspólnymi budynku, tj. strychem i piwnicą, natomiast klatka schodowa i jedyne wejście do budynku od ulicy (...) miały być wspólne. Niezależnie jednak od tego, tj. od ustaleń stron w tym zakresie i wspomnianej wcześniej zgody K. na przechodzenie przez S. przez jego działkę w celu dostania się do budynku od ulicy (...), stan prawny działki nr (...) - wynikający z przepisów ustawy - jest taki, że działka odpowiadająca obrysowi budynku jest we współwłasności, a z ustanowionej w budynku odrębnej własności lokali wynika, że wyłączną własność K. Ś. (1) stanowi lokal położony na piętrze budynku a wyłączną własność S. Ś. (1) lokal położony na parterze tegoż budynku, natomiast jedyne wejście do budynku (od ulicy (...)), klatka schodowa, strych i piwnica stanowią ich współwłasność jako części wspólne budynku.

W tych okolicznościach nieuzasadnione jest twierdzenie apelującego, że współwłaściciel działki nr (...) będący wyłącznym właścicielem lokalu na parterze budynku ma odpowiedni dostęp do swojego lokalu od ulicy (...), w sytuacji gdy od tej strony nie ma wejścia do budynku, a wymaganie od wnioskodawczyni wykonania takiego wejścia w miejscu okien wychodzących na balkon z tej strony jest nieracjonalne, nieekonomiczne i przede wszystkim nieuprawnione w świetle prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu znoszącego współwłasność pomiędzy braćmi K. i S. S., gdyż zmierzałoby do obejścia prawomocnego postanowienia w tym zakresie.

Powyżej wskazany stan prawny działki nr (...) wskazuje też na niezasadność zarzutu jakoby wnioskodawca a następnie jego żona (po jego śmierci w toku postępowania) nie miał legitymacji do wystąpienia z żądaniem ustanowienia przedmiotowej służebności gruntowej w sytuacji gdy jest tylko współwłaścicielem działki, a drugi współwłaściciel sprzeciwia się takiemu żądaniu. Jeszcze raz bowiem należy przywołać tu opisaną wcześniej specyfikę sytuacji z jaką mamy do czynienia w sprawie niniejszej, a wskazującą na to, że w istocie ustanowiona służebność drogi koniecznej służyć ma w istocie współwłaścicielowi działki nr (...) jako dostęp do stanowiącego jego własność lokalu mieszkalnego położonego na parterze budynku na tej działce. Inne rozumowanie, które zdaje się prezentować apelujący, jest nieuprawnione, gdyż prowadziłoby do pozbawienia właściciela lokalu dostępu do niego.

Dodać należy, że nie było w sprawie potrzeby dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego celem oszacowania wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej na działce nr (...) skoro apelujący wyraźnie oświadczył, że nie żąda wynagrodzenia i nadal w tym zakresie w apelacji zarzutu nie podnosi.

Reasumując powyższe rozważania, uznać należy, że nie mogą uzasadniać wniosków apelacji wybiórczo podnoszone, w odróżnieniu od całościowej argumentacji Sądu, twierdzenia apelującego, które nie wynikają z wszechstronnie rozważonego materiału sprawy.

W konsekwencji powyższych rozważań, za niezasadny uznać należy przywołany w apelacji zarzut obrazy wskazanych w niej przepisów prawa materialnego, a w szczególności przepisów art. 145 i art. 140 kc.

Istotą instytucji z art. 145 k.c. jest zapewnienie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nieruchomości (w tym wypadku nieruchomości lokalowej stanowiącej odrębny od gruntu przedmiot własności), która takiego dostępu nie ma, z jak najmniejszym obciążeniem nieruchomości obciążonej, co w sprawie niniejszej nastąpiło przez usankcjonowanie istniejącego na gruncie stanu faktycznego i wobec braku innych możliwości.

Prawidłowo bowiem postąpił Sąd w sprawie niniejszej, przeprowadzając bardzo obszerne i bardzo wnikliwe postępowanie dowodowe, m. in. korzystając z opinii biegłego oraz przeprowadzając dowód z oględzin nieruchomości, co doprowadziło do ustalenia wariantów przebiegu takiej drogi, i słusznie jako najbardziej odpowiadający kryteriom z art. 145 k.c. wybrał wariant przebiegu drogi koniecznej jak w zaskarżonym orzeczeniu.

Podsumowując powyższe rozważania, nie można dostrzec w rozstrzygnięciu Sądu I instancji uchybień procesowych ani też naruszenia prawa materialnego. Podzielić należy pogląd Sądu Rejonowego, iż ustanowienie drogi koniecznej nastąpiło z uwzględnieniem interesu społeczno- gospodarczego oraz że sposób ustalenia drogi odpowiada potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i nastąpił z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga będzie przebiegać.

Reasumując, stwierdzić należy, że apelacja uczestnika postępowania w istocie sprowadza się do nieskutecznej polemiki z trafnym rozstrzygnięciem Sądu I instancji.

Wobec tego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację uczestnika, uznając ją za bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 kpc.

SSO Paweł Hochman

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSA w SO Arkadiusz Lisiecki