

Sygn. akt I C 68/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Wyszkowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: **SSR Iwona Długoborska**

Protokolant: Aleksandra Kulesza

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2016 r. w Wyszkowie

na rozprawie sprawy

z powództwa **B. P., H. P.**

przeciwko **S. G.**

o zniesienie służebność i

o r z e k a:

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powodów B. P. i H. P. solidarnie na rzecz pozwanej S. G. kwotę 257 (dwieście pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 68/11

UZASADNIENIE

Powodowie B. P. i H. P. wnieśli o zniesienie służebności drogi koniecznej ustanowionej na ich działkach położonych w W., oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...).

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że postanowieniem z dnia 7 maja 2001r. Sąd Rejonowy w Wyszkowie w sprawie sygn. akt I Ns 375/99 ustanowił na nieruchomości stanowiącej wówczas własność Gminy W. o nr ewidencyjnym (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w W. oznaczonej numerem (...) służebność drogi koniecznej na działkach o nr (...). Podali również, że są właścicielami tych działek oraz, że działka nr (...) stanowi własność pozwanej S. G.. Podnieśli, że droga konieczna miała służyć pozwanej do wywozu nieczystości z szamba znajdującego się na jej działce. Powodowie podnieśli również, że postanowienie Sądu zapadło w zupełnie innych realiach ponieważ obciążone działki stanowiły mienie komunalne, były własnością Gminy W., ich przeznaczenie nie było bliżej określone. Wywodzili, że aktualnie są one przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, że ich łączna powierzchnia z trzecią działką oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) wynosi zaledwie 277 m² oraz, że istnienie służebności drogowej stanowi dla nich nadmierne obciążenie. Podnieśli, że pozwana posiada dostęp do drogi publicznej od ul. (...). Ocenili, że służebność drogi koniecznej utraciła dla nieruchomości pozwanej wszelkie znaczenie. Jako podstawę prawną powództwa powodowie wskazali przepis art. 295 kc.

Pozwana S. G. wniosła o oddalenie powództwa (k. 8 i 22).

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwana podniosła, że w okolicznościach stanu faktycznego sprawy nie zostały spełnione przesłanki z art. 294 kc i 295 kc. Podniosła również, że sporna służebność jest nadal konieczna

do prawidłowego korzystania z nieruchomości stanowiącej jej własność. Wskazała, że nadal korzysta z przejazdu od strony ul. (...), w granicach służebności drogi koniecznej. Podniosła, że jej nieruchomość na całej swojej szerokości jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i nie ma dostępu do drogi publicznej przy ul. (...). Zaprzeczyła, aby sporna służebność utraciła dla tej nieruchomości wszelkie znaczenie.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Przepis art. 295 kc stanowi, że jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia.

Dla oceny czy służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie konieczne jest przeprowadzenie analizy w kontekście odpadnięcia przesłanek do jej ustanowienia. W uzasadnieniu wyroku z dnia 26.11.1999r. (III CKN 467/98, OSNCP 2000, nr 5, poz. 102) Sąd Najwyższy, dokonując wykładni art 295 kc wskazał, że „przesłanką zniesienia służebności gruntowej na podstawie art 295 kc jest utrata wszelkiego znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej. Przy ocenie, czy przesłanka ta zachodzi, zbędne jest rozważanie motywów orzeczenia ustanawiającego służebność drogi koniecznej (przechodu i przejazdu, jak w niniejszej sprawie). Znaczenie służebności drogi koniecznej określa bowiem treść art. 145 § 1 kc. Stosownie do tego przepisu, droga konieczna zapewniać ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych. Oznacza to, że droga konieczna traci wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej, jeżeli nie jest przydatna dla jej dostępu do drogi publicznej ani do budynków gospodarskich”.

Powództwo w sprawie dotyczyło służebności drogi koniecznej, która została ustanowiona przez Sąd Rejonowy w Wyszkowie postanowieniem z dnia 07.05.2001r. w sprawie sygn. akt I Ns 375/99. Obowiązkiem powodów było więc wykazanie, że odpadły przesłanki z art. 145 kc. Zgodnie z tym przepisem, podstawowym kryterium ustanowienia służebności drogi koniecznej jest „brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej”. Ma rację pozwana podnosząc, że stan taki istniał w dacie ustanowienia spornej służebności i istnieje nadal. Sąd miał możliwość przekonać się o tym podczas oględzin działek stron i spornej służebności (zdjęcia: k.26-39). Służebność drogi koniecznej, ustanowiona dla nieruchomości pozwanej, stanowi jedyną drogę dojazdową do drogi publicznej, jaka znajduje się na ulicy (...) w W.. Jest to jedyny szlak drogowy łączący nieruchomość pozwanej z drogą publiczną. Tylko z tej strony możliwy jest przejazd pojazdem do działki pozwanej. Została ona urządzona przez pozwaną w sposób umożliwiający wykorzystanie przejazdu po spornej służebności - prowadzi ona do bramy wjazdowej znajdującej się na jej wysokości, a dalej, na tyłach posesji pozwanej znajdują się garaże i kotłownia, do której dowożony jest węgiel (zdjęcia: k.26,29,31,32,35,36,38). Znajdują się one w bezpośredniej bliskości ze sporną służebnością.

Przyznać należy, że działka pozwanej ma dostęp do drogi publicznej przy ul. (...) w W.. Nie jest on jednak odpowiedni w rozumieniu przesłanek art. 145 kc. Stanowi go wąskie przejście prowadzące od tej ulicy do budynku mieszkalnego pozwanej. Biegnie ono przy ścianie tego budynku, na całej jego długości (zdjęcia: k.27, 29, 30, 33, 57, 380). Jest wygrozdzone - z jednej strony ścianą budynku mieszkalnego pozwanej, a z drugiej strony ogrodzeniem jej posesji. Jego szerokość wyznacza tradycyjna furtka, która znajduje się na początku przejścia od strony ul. (...) (zdjęcia: k.27,29,30,31). Prowadzi ono do drzwi wejściowych, które znajdują się w domu pozwanej od strony ul. (...).

Z ustaleń Sądu wynika, że taka sytuacja na gruncie istnieje niezmiennie od momentu nabycia przez pozwaną prawa własności do działki nr (...). Jej tytuł prawny do tej działki nie stanowił przedmiotu sporu w sprawie (odpis księgi wieczystej nr (...) – k.81-83 akt sprawy sygn. I Ns 240/11). Poza sporem w sprawie były również okoliczności dotyczące usytuowania działki pozwanej w terenie, w tym jej dostępu do drogi publicznej od strony ul. (...). Wbrew ocenie powodów, nie jest on odpowiedni, o czym Sąd miał możliwość przekonać się podczas oględzin sądowych. Jest on wystarczający do przechodu, ale nie przejazdu. Przejście prowadzące do budynku pozwanej od strony ul. (...) jest na tyle wąskie, że w sposób oczywisty wyklucza możliwość dojazdu (przejazdu) do jej nieruchomości jakimkolwiek pojazdem, w tym samochodem osobowym. Nie mają przy tym racji powódzie podnosząc, że jest to wynikiem wyłącznie sposobu zabudowy i zagospodarowania przez pozwaną nieruchomości władnącej. Pozwana wskazała okoliczności, które uprawniały ją do takiej zabudowy. Wyjaśniła, że budynki, które

znajdują się na jej działce, wybudowała w 1986r. na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez ówczesne organy administracyjne, w oparciu o plan budowy opracowany dla tych budynków (k.23v). Wskazała również, że pierwotny plan budowy osiedla, na terenie którego znajdują się nieruchomości stron, uwzględnił dojazd do jej działki po innych gruntach, przez działkę pana P. od ul. (...) (k.23v). Z tego względu pozwana otrzymała pozwolenie na budowę według planów, które przewidywały taką zabudowę jej działki, jaka istnieje w chwili obecnej. Okoliczności te były wystarczające do stwierdzenia, że sytuacja na gruncie pozwanej, istniejąca w dacie ustanowienia spornej służebności, jak i obecnie, prowadząca w istocie do ograniczenia dostępu działki pozwanej do drogi publicznej przy ul. (...), nie jest wynikiem celowego działania pozwanej. Jest ona raczej skutkiem pochopnych, nieprzemyślanych decyzji urzędniczych, zezwalających na zabudowę mieszkaniową w warunkach takiej konfiguracji terenu, która była niewystarczająca do zapewnienia odpowiedniego dostępu do działki pozwanej.

Poza sporem w sprawie była okoliczność, że budynek mieszkalno-usługowy pozwanej posadowiony jest prawie na całej szerokości działki nr (...) (zdjęcie: k.33). Posiada ona dostęp do drogi publicznej jedynie od strony ulicy (...). Od tej strony pozwana i inni domownicy dojeżdżają do nieruchomości, pozwana posiada od tej strony budynku dwa garaże. Sąd badał te wszystkie okoliczności w sprawie sygn. akt I Ns 375/99. Z urzędu wiadomo Sądowi, że zabudowa istniejąca obecnie na działce pozwanej istniała już w dacie złożenia wniosku w w/w sprawie, na co wskazuje dokument w postaci opisu i mapy z ewidencji gruntów (k.19 akt sprawy sygn. I Ns 375/99). Powodowie nie wykazali zresztą, że było inaczej. Okoliczności dotyczące zabudowy działki przez pozwaną były więc przedmiotem oceny Sądu w kontekście przesłanek z art. 145 kc i nie stanowiły one przeszkody do ustanowienia służebności drogi koniecznej na działkach powodów. Dowodzi to prawdziwości wyjaśnień pozwanej o istnieniu okoliczności przemawiających za ustanowieniem tej służebności i potrzebie jej dalszego utrzymania.

W okolicznościach stanu faktycznego sprawy chybione okazały się również twierdzenia powodów, że sporna służebność miała służyć pozwanej do wywozu nieczystości z szamba znajdującego się na jej nieruchomości. Nic na to nie wskazuje. Treść postanowienia wydanego przez Sąd w sprawie sygn. akt I Ns 375/99 przeczy wręcz takim twierdzeniom. Jednoznacznie wynika z niego, że służebność ustanowiona na działkach powodów ma charakter służebności drogi koniecznej, która w swej istocie sprowadza się do prawa przechodu i przejazdu w granicach szlaku drogowego biegnącego po tej drodze (postanowienie – k.299 akt sprawy sygn. I Ns 375/99). Uprawnienia wynikające ze spornej służebności w żaden sposób nie zostały ograniczone. Ich wykonywanie jest dozwolone w granicach służebności ustanowionej przez Sąd.

Z uwagi na treść orzeczenia, jakie zapadło w sprawie sygn. akt I Ns 240/11, twierdzenia i zarzuty powodów dotyczące możliwości odprowadzania nieczystości z nieruchomości pozwanej okazały się bezprzedmiotowe dla oceny podstawy prawnej i faktycznej powództwa, dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Stanowiły one przedmiot sporu, jaki toczył się między stronami w sprawie sygn. akt I Ns 240/11. W sprawie tej wnioskodawczyni, będąca pozwaną w niniejszej sprawie, żądała ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie budowy i utrzymywania przyłącza kanalizacyjnego na działce uczestników - powodów w niniejszej sprawie, obciążonej już służebnością drogi koniecznej. Prawomocnym postanowieniem z dnia 18.02.2015r. Sąd ustanowił na nieruchomości stanowiącej własność powodów, stanowiącej działkę położoną w W., oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Wyszku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w W. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), stanowiącej aktualnie własność pozwanej, dla której Sąd Rejonowy w Wyszku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) służebność gruntową polegającą na prawie budowy i utrzymywania przyłącza kanalizacyjnego - w sposób oznaczony na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego geod. upr. inż. T. Ł. w dniu 08 czerwca 2012r., stanowiącej integralną część tego orzeczenia, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...) w dniu 14 czerwca 2012r. pod Nr 054- (...) (k.425 akt sprawy sygn. I Ns 240/11). Jednocześnie Sąd zasądził od wnioskodawczyni (pозwanej w sprawie) na rzecz uczestników (powodów w sprawie) kwotę 3432 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt 2 postanowienia – k.425 akt sprawy sygn. I Ns 240/11). W pisemnych motywach tego rozstrzygnięcia Sąd wskazał m.in., że ustanawiając służebność gruntową uwzględnił fakt obciążenia nieruchomości powodów służebnością drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości należącej obecnie do pozwanej. Wskazał, że skoro

nieruchomość powodów jest już obciążona służebnością przechodu i przejazdu, to ustanowienie kolejnej służebności sytuację tę jedynie powieli (k.441).

Powyższe okoliczności nie pozwalały podzielić stanowiska powodów, że orzeczenie o ustanowieniu spornej służebności w sprawie sygn. akt I Ns 375/99 zapadło w zupełnie innych realiach. Wbrew stanowisku powodów, zmiana okoliczności odnoszona do daty wydania orzeczenia w tej sprawie dotyczyła jedynie zmiany po stronie właściciela działek oznaczonych numerami (...), stanowiących uprzednio własność Gminy W., a obecnie powodów w niniejszej sprawie (odpis z księgi wieczystej nr (...) – k.33-35 akt sprawy sygn. I Ns 240/11). Była to okoliczność bezsporna. Poza sporem w sprawie była również okoliczność, że pomimo ustanowienia służebności drogi koniecznej pozwana czyniła starania o nabycie tych działek. Z ustaleń Sądu wynika, że pismem z dnia 18.09.2009r. Gmina W. wyraziła zgodę na sprzedaż tych działek pozwanej na poprawienie warunków zagospodarowania swojej działki o numerze (...). Do sprzedaży jednak nie doszło z uwagi na to, że powodowie wyrazili chęć nabycia prawa użytkowania wieczystego działek nr (...). Pismem z dnia 03.12.2009r. Burmistrz W. cofnął zgodę na nabycie tych działek przez pozwaną (uzasadnienie postanowienia – k. 432 akt sprawy sygn. I Ns 240/11). Na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 14.04.2010r. Rep. A nr 1504 (...) Gmina W. przeniosła na powodów użytkowanie wieczyste nieruchomości obejmującej działki o numerach (...) oraz własność budynków znajdujących się wówczas na działce oznaczonej numerem (...) (uzasadnienie postanowienia – k.432). Obecnie są oni właścicielami tej nieruchomości.

Istotą, celem ustanowienia służebności drogi koniecznej w sprawie sygn. akt I Ns 375/11 było zapewnienie nieruchomości pozwanej dostępu do drogi publicznej przy ul. (...). Działka ta nadal nie ma innego, odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Realizuje go poprzez sporną służebność. W tym stanie rzeczy chybiony okazał się zarzut powodów, że utraciła ona wszelkie znaczenie dla nieruchomości pozwanej. Powodowie nie wykazali, że przesłanki ustanowienia służebności drogi koniecznej przestały istnieć (art 145 kc). Podkreślenia wymaga, że przesłanką roszczenia o ustanowienie służebności drogowej (przechodu i przejazdu), a następnie podstawą dalszego utrzymywania tej służebności jest brak odpowiedniego dostępu przez nieruchomość do drogi publicznej. Przyjąć zatem należy, że utrata wszelkiego znaczenia przez służebność przechodu i przejazdu następuje w razie odpadnięcia przesłanek warunkujących ustanowienie tej służebności. Sytuacja taka nie zachodziła w niniejszej sprawie. Dowód z oględzin nieruchomości pozwanej potwierdził wręcz potrzebę i konieczność dalszego utrzymywania spornej służebności (zdjęcia: k.26-39). Powodowie nie wykazali, że stała się ona zbędna dla nieruchomości pozwanej.

Aktualne przeznaczenie nieruchomości powodów, składającej się z działek o nr (...) pozostaje bez znaczenia dla oceny przesłanek z art. 295 kc. Powodowie podnieśli, że są to działki budowlane z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe oraz, że ich łączna powierzchnia wynosi zaledwie 277m², co potwierdza wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta W. (k.6) i wypis z ewidencji gruntów (k.7 akt sprawy sygn. I Ns 240/11). Wskazując na tę okoliczność powodowie podnieśli, że utrzymywanie spornej służebności na ich działkach, przy tak niewielkiej ich powierzchni, uniemożliwia zabudowę działek zgodnie z ich przeznaczeniem. Trudno z tym polemizować, ale ograniczenia, jakich doznaje nieruchomość powodów z powodu spornej służebności są dopuszczalne przez ustawę (art. 145 kc). Ponad wszystko dostrzec trzeba, że okoliczności przemawiające za jej zniesieniem muszą istnieć po stronie nieruchomości władnącej, którą nieruchomość powodów nie jest. Ostatecznie więc należało uznać, że przeznaczenie nieruchomości powodów, ani ich palny dotyczące jej zagospodarowania były obojętne dla oceny przesłanek z art. 295 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art 98 § 1, 3 i 4 kpc. W całości obciążały one powodów jako stronę przegrywającą sprawę.

Na koszty procesu poniesione przez pozwaną składały się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości ustalonej na podstawie § 8 pkt 3 taksy adwokackiej przed zmianami obowiązującymi od dnia 01.01.2016r., tj. 240 zł. Wobec tego orzeczono jak w pkt 2 wyroku.