

POSTANOWIENIE

Dnia 7 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Kowalewski
Sędziowie	SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Cezary Olszewski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 7 maja 2014 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku **Z. W. i L. W.**

z udziałem A. Z. i J. Z.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników A. Z. i J. Z.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie

z dnia 14 lutego 2014r., sygn. akt I Ns 291/13

p o s t a n a w i a:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Augustowie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Sygn. akt: I. Ca. 143/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy L. W. i Z. W. wystąpili z wnioskiem o ustanowienie drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w A. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obecnie stanowiącej ich własność na prawach wspólności ustawowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na nieruchomości stanowiącej własność A. Z. i J. Z. małżonków na prawach wspólności ustawowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), położonej w A. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) w miejscu istniejącej drogi wjazdowej.

Uczestnicy postępowania A. i J. małżonkowie Z., w odpowiedzi na wniosek, domagali się jego oddalenia oraz zasądzenie od wnioskodawców na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Postanowieniem z dnia 14 lutego 2014 r. w sprawie o sygn. akt: I. Ns. 291/13 Sąd Rejonowy w Augustowie na nieruchomości stanowiącej własność A. Z. i J. Z. małżonków na prawach wspólności ustawowej, mającej urządzoną księgę wieczystą nr (...) położonej w A. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w A. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka nr (...) stanowiącej własność Z. i L. W. małżonków na prawach wspólności ustawowej, mającej urządzoną księgę wieczystą nr (...) służebność gruntową (drogi koniecznej) – według opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii Z. C., która stanowi integralną część orzeczenia oraz tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności, zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestników postępowania świadczenie jednorazowe w kwocie 100,00 zł rocznie, płatne do dnia 30 grudnia każdego roku, poczynając od 2014 r. z ustawowymi odsetkami w przypadku zwłoki w płatności oraz nakazał pobrać od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa (kasy Sądu Rejonowego w Augustowie) kwotę 454,53 zł tytułem wydatków poniesionych przez Skarb Państwa, a pozostałe koszty postępowania zniósł wzajemnie między zainteresowanymi.

Sąd ten ustalił, że działka stanowiąca własność wnioskodawców pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej i przysługuje im roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej na podstawie art. 145 k.c. Sąd Rejonowy przyjął również, że w charakterze zainteresowanych, a więc właścicieli przez których grunty droga konieczna mogłaby potencjalnie prowadzić występują wszyscy.

W tych warunkach Sąd Rejonowy uznał, że przebieg drogi koniecznej winien być ustalony zgodnie z wytycznymi opinii biegłego sądowego Z. C.. Sąd Rejonowy przyjął także, że wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej winno być określone na kwotę 100,00 zł rocznie, albowiem działka nieruchomości obciążona stanowi nie tylko grunt wykorzystywany jako droga przez wnioskodawców, ale jako droga dojazdowa dla uczestników.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł za zasadzie art. 520 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy postępowania A. Z. i J. Z., zarzucając Sądowi I instancji:

- 1) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 145 § 1 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że nieruchomości wnioskodawców nie ma „odpowiedniego dostępu” do drogi publicznej,
- 2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 145 § 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w ustalonym stanie faktycznym, ustanowienie drogi koniecznej przez nieruchomości uczestników postępowania nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów uczestników postępowania,
- 3) naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 145 § 3 k.c., poprzez jego niezastosowanie, a tym samym nie ustalenie interesu społeczno - gospodarczego nieruchomości władnącej,
- 4) naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 626 k.p.c. w zw. z art. 510 § 2 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez nieustalenie możliwości ustanowienia dostępu do drogi publicznej poprzez inne sąsiednie nieruchomości, poprzez niewezwanie do udziału w postępowaniu właścicieli wszystkich nieruchomości sąsiadujących, w szczególności Gminy A.,
- 5) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., które miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla tego rozstrzygnięcia poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku dowodowego uczestników postępowania o dopuszczenie dowodu w postaci zobowiązania wnioskodawców do dostarczenia dokumentacji dotyczącej przyłącza do sieci kanalizacyjnej oraz dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety i biegłego z zakresu urządzeń sanitarnych,
- 6) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., które miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy poprzez:

- a) błędne wyprowadzenie faktów z przeprowadzonych dowodów z zeznań świadków poprzez niewyprowadzenie z zebranego w sprawie materiału dowodowego prawidłowych wniosków pod względem logicznym, opierając wydany w niniejszej sprawie postanowienie wyłącznie o opinię biegłego z dziedziny geodezji i kartografii;
- b) w sposób nieszczechstronny poprzez nie przeprowadzenie dowodu z zeznań wnioskodawców oraz uczestników postępowania na okoliczność ich relacji sąsiedzkich oraz dotychczasowego korzystania z nieruchomości uczestników postępowania, jak również nie wskazanie, którym z świadkom sąd dał wiarę, a którym odmówił tego waloru i dlaczego,
- 7) błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, a tym samym przyjęcie, że ustanowienie służebności drogi koniecznej poprzez wytyczenie jej przez działkę uczestników jest w sprawie jedyną możliwością zapewnienia wnioskodawcom dostępu do drogi publicznej oraz zapewnia wnioskodawcom odpowiedni dostęp do drogi publicznej.

Wskazując na powyższe wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i poprzez oddalenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej przez nieruchomości wnioskodawców, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od wnioskodawców na ich rzecz kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, wnioskodawcy L. W. i Z. W. wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od uczestników postępowania na ich rzecz kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację uznać należało za uzasadnioną ponieważ Sąd I instancji, orzekając w przedmiocie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej nie rozpoznał istoty sprawy, a zatem niemożliwa stała się kontrola instancyjna zaskarżonego orzeczenia.

W pierwszej kolejności wskazać jednak należy, że Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że nieruchomości wnioskodawców nie posiada dostępu do drogi publicznej i istnieje konieczność jej ustanowienia. Ponadto, wbrew wywodom apelacji, dawna działka nr (...) – która odpowiada granicom drogi koniecznej ustanowionej przez Sąd Rejonowy – znajdująca się w obrębie obecnej działki nr (...), była wykorzystywana do przejazdu. Przed jej połączeniem z działką nr (...), tj. do uprawomocnienia się decyzji Starosty Powiatowego w A. z dnia 29 grudnia 2006 r. stanowiła ona drogę jako użytek gruntowy. Był to najkrótszy dostęp do ul. (...) z działki nr (...). Powyższe stwierdzenie odzwierciedla m. in. dokumentacja geodezyjna i fotograficzna.

Zdaniem Sądu Okręgowego, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie przesądza jednak, że przyjęty przez Sąd Rejonowy przebieg służebności drogi koniecznej pozwalał stwierdzić w sposób jednoznaczny, iż jest on najlepszym rozwiązaniem i nie istnieją inne potencjalne możliwości uwzględnienia wniosku L. i Z. małż. W..

Słusznie apelacja zarzuca, że sąd nie wezwał do udziału w sprawie właścicieli nieruchomości sąsiadujących z przedmiotową działką nr (...). Treść art. 626 k.p.c. bezwzględnie wymaga, aby we wniosku o ustanowienie drogi koniecznej wskazać właścicieli (użytkowników wieczystych) wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga konieczna. Jeśli wnioskodawca nie wskaże wszystkich uczestników postępowania, sąd powinien wezwać ich z urzędu do udziału w sprawie (art. 510 § 2 k.p.c.).

Zgodnie z art. 145 k.c. jeżeli nieruchomość 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. Pojęcie gruntów sąsiednich należy rozumieć w ten sposób, że są to nie tylko grunty pozostające w fizycznej styczności z nieruchomością, na potrzeby której służebność drogi koniecznej zostaje ustanowiona, lecz także grunty tak względem tej nieruchomości usytuowane, że zachodzi gospodarcza konieczność przeprowadzenia przez nie dojazdu do drogi publicznej lub do budynków gospodarczych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1981 r. w sprawie III CRN 232/81). Konieczność taka

występuje wówczas, gdy drogę konieczną przeprowadza się przez kilka nieruchomości sąsiednich, z których jedna jest wobec nieruchomości władnącej sąsiednią bezpośrednio.

Podkreślić przy tym należy, że wybór wariantu drogi koniecznej winien być poprzedzony dokładnym wyjaśnieniem: po pierwsze potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej (a więc należy ustalić, jaki charakter posiada działka nr (...), jakie jest jej przeznaczenie), po drugie: rodzaju i stopnia obciążeń jakie wiązałyby się z ustanowieniem drogi dla każdej z działek branych pod uwagę (a więc trzeba ustalić charakter i przeznaczenie działek, sposób użytkowania aktualnie i w przyszłości, a wszystko to z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego), po trzecie: kosztów urządzenia wszystkich wariantów drogi, kosztów wynagrodzenia za ustanowienie służebności we wszystkich wariantach. W tym celu Sąd powinien był sięgnąć po odpowiednie środki procesowe, w tym przede wszystkim: zbadać stan prawny i ewidencyjny gruntów, a także i przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium, przesłuchać wszystkich uczestników na wyżej wymienione okoliczności i przeprowadzić dowody z opinii biegłych, a w zleceniach opinii dla biegłych umieścić wszystkie realne warianty drogi koniecznej. Przypomnieć trzeba, że w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd nie jest związany ani żądaniem wniosku ani stanowiskiem uczestników co do wyboru wariantu. Jest on zobowiązany uwzględnić wariant optymalny z punktu widzenia przesłanek z art. 145 k.c. Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wyżej przedstawionych wymogów jednak nie spełnia.

Nie sposób również odmówić racji skarżącym, że Sąd Rejonowy ustalił wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w sposób dowolny. Nie ulega wątpliwości, że wynagrodzenie to powinno stanowić świadczenie ekwiwalentne, pełni ono funkcję ceny, a obowiązek jego uiszczenia wynika ze stosunku prawnorzeczowego, jakim jest ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Wynagrodzenie to, co powołał już Sąd Rejonowy, należy się za samo ustanowienie służebności drogowej, ma zrekompensować stratę wynikającą dla właściciela nieruchomości z jej obciążenia, czego konsekwencją jest ograniczenie w sposobie korzystania z niej i jest niezależne od szkody właściciela nieruchomości obciążonej, a ponadto ma pokryć koszty urządzenia i utrzymania drogi, jeśli będą one spoczywać na nim. O wynagrodzeniu orzeka sąd z urzędu, chyba że właściciel nieruchomości obciążonej zrzeknie się go.

Nie ma ustawowych wskazówek, jak należy określić jego podstawę. W piśmiennictwie wysuwane są różne propozycje, jako kryteria pomocnicze wchodzi w rachubę: szczególne zwiększenie wartości nieruchomości władnącej, obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, np. w postaci utraty pożytków, utraconych plonów, wielokrotność czynszu dzierżawnego za zajęty pas gruntu. Jego wysokość zależna jest od okoliczności sprawy, ale nie może przekraczać wartości zajętego gruntu (por. postanowienie SN z dnia 17 stycznia 1969 r. III CRN 379/68 OSNCP 1969/12, poz. 223, uchwała z dnia 1 grudnia 1970 r. III CZP 68/70 OSNCP 1971/5 poz. 81). Tymczasem w niniejszej sprawie wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy ustalił bez przeprowadzenia w tym kierunku postępowania dowodowego. Niewątpliwie stanowisko skarżących kwestionujące wysokość należnego im wynagrodzenia, w oparciu o które powinno ono zostać ustalone, wymaga zweryfikowania przy pomocy dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonej z uwzględnieniem wskazanych wyżej wytycznych.

W tym stanie sprawa nie została dostatecznie wyjaśniona i tym samym doszło do nierozpoznania istoty sprawy, co musiało skutkować uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy Sąd zarządzi oględziny nieruchomości z udziałem biegłego geodety celem zbadania i ustalenia możliwości ustanowienia innego przebiegu drogi koniecznej niż ten przyjęty przez Sąd Rejonowy. W tej mierze należy rozważyć warianty przebiegu drogi przez działki sąsiadujące z przedmiotową działką, które zostaną ustalone w ramach tak przeprowadzonego postępowania dowodowego. Dopiero tak zebrany materiał dowodowy pozwoli Sądowi na dokonanie wyboru właściwego wariantu przebiegu trasy drogi koniecznej i wydanie merytorycznego orzeczenia. Należy przy dokonywaniu tej oceny kierować się przesłankami wynikającymi z art. 145 § 2 i 3 k.c., uwzględnić powyżej przedstawione stanowisko, mając na względzie, że przy ocenie interesu społeczno – gospodarczego należy uwzględniać nie tylko interesy wnioskodawców, ale również potrzeby nieruchomości izolowanej. Oczywiście nie

można też wykluczyć, że po wykonaniu powyższego polecenia okaże się, że jedynym możliwym wariantem przebiegu drogi koniecznej jest ten wynikający ze skarżonego postanowienia, ale taka ocena musi zostać poprzedzona stosownym postępowaniem dowodowym. W zależności od poczynionych ustaleń Sąd orzeknie również o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności drogi koniecznej.