

Sygn. akt I C 1784/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2014 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Kamil Majcher

Protokolant: Aneta Bobowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 września 2014 r. w Wałbrzychu

sprawy z powództwa: **Gminy W.**

przeciwko **T. A. i E. A.**

o zmianę służebności

I. zmienia ustanowioną umową w formie aktu notarialnego z dnia 6 stycznia 2009 r. rep. (...) służebność przechodu, przejazdu i postoju ustanowioną na działkach położonych w W. o nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) (poprzednio objętej księgą wieczystą nr KW (...)) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) położonej w W. aktualnie objętej księgą wieczystą KW nr (...), w ten sposób, że w miejsce tej służebności ustanawia na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) położonej w W. aktualnie objętej księgą wieczystą KW nr (...) służebność polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działki położone w W. o nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) przebiegającą przez pas o łącznej powierzchni 230 m⁽²⁾, w tym na działce nr (...) m⁽²⁾, a na działce nr (...) m⁽²⁾, zgodnie z przebiegiem zaprojektowanym na kopii mapy zasadniczej i kopii mapy ewidencyjnej stanowiących część integralną opinii biegłego sądowego E. K. z dnia 12 maja 2014 r. (załącznik nr 2 i 3) oraz służebność postoju na działkach położonych w W. o nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...);

II. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 1784/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina W. wniosła przeciwko pozwany E. A. i T. A. powództwo o zmianę dotychczasowej służebności gruntowej poprzez wygaszenie służebności gruntowej przechodu, przejazdu i postoju ustanowionej na nieruchomości powódki nr (...) przy ul. (...). Z. w W. na rzecz nieruchomości o numerze(...)stanowiącej własność pozwanych w zamian za ustanowienie służebności gruntowej przechodu, przejazdu i postoju na nieruchomości powódki o numerze (...) na rzecz nieruchomości o numerze (...) stanowiącej własność pozwanych. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że pozwani zakupili działkę gruntu nr (...) pod budowę garażu jednak wobec tego, że nie ma ona dostępu do drogi publicznej na rzecz tej nieruchomości ustanowiono odpłatną służebność gruntową polegającą na prawie przechodu, przejazdu i postoju przez działkę stanowiącą własność strony powodowej. Wskazała ponadto, że w ramach działań inwestycyjnych w związku z projektem modernizacji zdewastowanej drobnej infrastruktury strona powodowa dokonała nowego zagospodarowania terenu w okolicy placu położonego między budynkami w Rejonie ulic (...). W tym zakresie został wybudowany utwardzony dojazd na posesje wspólnoty i do działki pozwanych oraz dojazd do stanowiska na pojemniki na odpady komunalne. W tym stanie faktycznym zdaniem strony powodowej zachodzi konieczność zmiany trasy służebności drogowej do działki nr (...) i ustanowienie jej po trasie nowo wybudowanego ciągu dojazdowego, który został wybudowany w obrębie nieruchomości wnioskodawcy.

Podano także, że z pozwanymi były prowadzone rozmowy w sprawie zmiany przebiegu trasy służebności jednak nie wyrazili oni na to zgody. Wskazano ponadto, że nowy dojazd miałby przebiegać obok dotychczasowej służebności i nie był by dla pozwanych uciążliwy a nawet wygodniejszy gdyż przebiegałby po utwardzonej drodze. Wskazano także, że strona powodowa wnosi jedynie o zmianę służebności, nie próbując jej w żaden sposób pozwany ograniczać.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa wskazując, że nie wyraża zgody na zmianę służebności gruntowej. W odpowiedzi na pozew wskazał, że działania inwestycyjne strony powodowej były prowadzone z naruszeniem interesu pozwanych, którzy zgłaszali swoje zastrzeżenia co do przebiegu inwestycji jak również wzywali do zaniechania i usunięcia skutków niekorzystnych działań. Ponadto wskazał, że strona powodowa nie wykazała aby zachodziła ważna potrzeba gospodarcza uzasadniająca zmianę służebności gruntowej, a zasady współżycia społecznego przejawiające się niezgodnymi z nimi uprzednimi działaniami strony powodowej nie przemawiają za uwzględnieniem powództwa.

W toku postępowania wobec pierwszej opinii sądowej na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2013 r. pozwany wskazał, że proponowany przebieg zmienionej służebności nie zapewnia ciągłości ze służebnością przebiegającą przez działkę (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Na podstawie umowy z dnia 6 stycznia 2009 r. E. P. i T. A. nabyli od Gminy W. działkę o nr (...) położoną przy ul. (...). J. Z. w W.. Jednocześnie w tej umowie Gmina W. ustanowiła odpłatną służebność gruntową polegającą na prawie przechodu, przejazdu i postoju przez działki gruntu o numerach (...) i (...) stanowiących własność Gminy W. na rzecz każdego z właścicieli działki nr (...).

Dowód:

- umowa z 6 stycznia 2009 r.

Gmina W. w ramach prowadzonych inwestycji modernizacyjnych wykonała nowe zagospodarowanie placu położonego pomiędzy budynkami w rejonie ulic (...). W ramach inwestycji wykonano utwardzony dojazd na posesję wspólnoty oraz do działki E. A. i T. A.. Przy wjeździe na powyższy plac znajduje się znak strefa ruchu.

Dowód:

- dokumentacja zdjęciowa, oględziny terenu

- okoliczności bezsporne

Po wykonaniu nowego zagospodarowania placu położonego pomiędzy budynkami w rejonie ulic (...) prowadziła z T. A. rozmowy w sprawie zmiany przebiegu służebności ustanowionej umową z dnia 6 stycznia 2009 r. jednak nie wyraził on zgody na taką zmianę. Po zakończeniu przez Gminę inwestycji T. A. domagał się odblokowania przyznanej mu służebności, usunięcia postawionego częściowo na jego działce murku, odtworzenia poprzednio zabudowanego w obrębie granic jego działki muru oporowego, przekazania opinii technicznej wytrzymałości odtworzonego muru, usunięcia z działki odpadów nawiezionych i zakopanych przez Gminę W., nawiezienia ziemi w miejsce po usuniętych odpadach, zagęszczenia nawiezionej gleby, przekazania protokołu z zagęszczenia oraz wyrażenia zgody na skierowanie odpływu wody ze swojej działki na grunty Gminy W.. W swoich pismach podnosił także, że Gmina W. bezprawnie długotrwale zajmowała jego działkę na swoje cele.

W piśmie wysłanym w dniu 4 czerwca 2012 r. T. A. zgłosił do (...) Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska we W. fakt dokonania przez Gminę W. zakopania w gruncie jego działki odpadów i elementów nieznanego pochodzenia i składu chemicznego.

W piśmie wysłanym w dniu 2 maja 2012 r. T. A. zażądał od Gminy W. przeprowadzenia analizy składu i stopnia szkodliwości zakopanych w jego działce odpadów i przedmiotów.

W piśmie z dnia 5 lipca 2012 r. Urząd Miejski w piśmie do biura prawnego wskazał, że po wznowieniu znaków granicznych nieruchomości należącej do Pana A. stwierdzono, że jeden róg działki przylega do wybudowanego muru oporowego, zatem nie nastąpiło naruszenie własności Pana A..

W piśmie z dnia 13 marca 2012 r. Urząd Miejski w W. poinformował T. A., że krawężnik przy wjeździe na działkę nr (...) od strony ustanowionej służebności zostanie obniżony do 30 kwietnia 2012 r., że obudowanie działki murem oporowym nie zostanie wykonane, że Gmina W. nie wyraża zgody na zrzut wody deszczowej z planowanej budowli do zabudowania na działce nr (...).

Dowód:

- pismo UM z 29.11.2011 r., notatka z 26.09.2011 r., pismo z 4.06.2012 r., pismo z 2.05.2012 r., pismo z 27 marca 2012 r., pismo UM z 5.07.2012 r., pismo z 27.03.2012 r., protokół ze spotkania z 28.02.2012 r., protokół z 3.01.2012 r., pismo z 7.02.2012 r. notatka z 16.01.2012 r., pismo z 5.01.2012 r., notatka z 3.01.2012 r., zawiadomienie z 21.12.2011 r.,

W dniu 17 kwietnia 2012 r. został sporządzony protokół oględzin inwestycji w pobliżu działki nr (...). W trakcie oględzin przedstawiciele Gminy W. oświadczyli, że mur zbudowany na istniejącym fundamencie styka się w jednym punkcie z granicą działki nr (...). T. A. oświadczył wówczas, że mur wchodzi na działkę w jednym rogu działki. W zakresie zarzutów T. A. dotyczących zburzenia uprzednio stojącego muru M. S. wyjaśnił, że mur istniejący będący fragmentem istniejącego i rozebranego budynku był w bardzo złym stanie technicznym i został rozebrany.

W dniu 18 czerwca 2012 r., menager kontraktu inż. R. W. oświadczył, że w trakcie modernizacji placu położonego między budynkami w rejonie ulic (...) materiały pochodzące z rozbiórki murków oraz korytowania pod nawierzchnię zostały przez firmę PPUH (...) wywiezione na wysypisko i dołączył do tego oświadczenia fakturę Vat. Ponadto oświadczył, że podczas wykonywania robót ziemnych napotymano na gruz betonowy i ceglany pochodzący z fundamentów po byłych budynkach co potwierdzają zdjęcia i że możliwym jest, iż przy wykonywanym murku w sąsiedztwie Pana A. w jego obrębie pozostały jakieś odpady gruzu ceglanego przy czym cały ten rejon pod spodem ma podłoże gruzowate.

W dniu 19 czerwca 2012 r. zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie usunięcia odpadów z działki nr (...).

Dowód:

- zawiadomienie z dnia 19.06.2012 r., protokół z 7.04.2012 r., oświadczenie z 18.06.2012 r. z faktura Vat i zdjęciami.

Obecny stan zagospodarowania placu położonego pomiędzy budynkami w rejonie ulic (...) nie pozwala na zmianę tylko przebiegu służebności przez działkę nr (...) ponieważ brak byłoby ciągłości z dotychczasowym przebiegiem służebności na działce nr (...). Wobec tego zmieniony przebieg służebności musi być dostosowany do obecnego stanu zagospodarowania na działkach (...). Powierzchnia służebności w zakresie przejazdu i przechodu do działki nr (...) wynosi łącznie 230 m² w tym na działce (...) m², a na działce (...) m². Działki nr (...) stanowią własność Gminy W. i objęte są odpowiednio księgami wieczystymi o nr KW (...) i KW (...). Księgą wieczystą o nr KW (...) obok działki nr (...) objęta jest także działka o nr (...).

Działka o nr (...) obecnie objęta jest księgą wieczystą o nr KW (...).

Dowód:

- opinia biegłego sądowego E. K. (w tym dokumentacja dotycząca poszczególnych działek)

Sąd zważył co następuje

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszym postępowaniu strona powodowa domagała się zmiany służebności gruntowej ustanowionej na podstawie umowy z dnia 6 stycznia 2009 r., a podstawą prawną żądania zmiany służebności jest art. 291 k.c. Zgodnie zaś z tym przepisem jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba gospodarza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej. Dokonując wykładni wskazanego w w/w przepisie pojęcia „ważna potrzeba gospodarza” wskazać należy, iż w orzecznictwie przyjmuje się, że musi mieć ona charakter obiektywny, nie może mieć charakteru osobistego, musi wynikać z gospodarczego wykorzystania nieruchomości, a oceny z punktu widzenia ważności potrzeby gospodarczej dokonuje się przy uwzględnieniu dwóch elementów - społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości obciążonej oraz stopnia, w którym uczynienie zadość tej potrzebie przyczyni się do lepszego zaspokojenia określonego interesu społecznego (zob. np. wyrok SN z 22.02.2001 r. (...)).

Analizując zgłoszone przez stronę powodową przyczyny wystąpienia z przedmiotowym powództwem Sąd doszedł do przekonania, iż w sprawie zachodzi ważna potrzeba gospodarza w rozumieniu art. 291 k.c. Potrzebą tą jest zaś zrealizowany przez stronę powodową projekt modernizacji zdewastowanej drobnej infrastruktury przestrzeni publicznej w ramach, którego strona powodowa wykonała nowe zagospodarowanie terenu w okolicach działki pozwanych. Fakt nowego zagospodarowania terenu jest zaś bezsprzeczny i niewątpliwie jest on przeprowadzony w interesie społeczności lokalnej. Niewątpliwie utwardzenie terenu i wybudowanie ciągu dojazdowego w znaczny sposób poprawiło bowiem warunki korzystania z terenu przez mieszkających tam ludzi. Taki wniosek jest zaś zdaniem Sądu oczywisty gdy porówna się stan terenu sprzed realizacji projektu i po jego wykonaniu widoczny na zdjęciach przedłożonych przez stronę powodową, a także wykonanych w trakcie oględzin terenu. Fakt ten wskazuje zaś, że powoływana przez stronę powodową potrzeba zmiany służebności jest obiektywna i nie ma charakteru osobistego. Okoliczność, iż zagospodarowany teren obejmuje także wjazd na plac znajdujący się pomiędzy wybudowanymi tam budynkami oraz to, że działka pozwanych jest przeznaczona pod budowę garażu wskazuje, iż potrzeba zmiany służebności wynika przy tym z gospodarczego wykorzystania nieruchomości obciążonej dotychczasową służebnością. Zmiana służebności wpłynie przy tym bez żadnego wątplenia do zaspokojenia interesu społecznego jaki mają mieszkańcy znajdujących się tam budynków. Fakt, iż nieruchomość pozwanych przeznaczona jest pod budowę garażu, a przy tym w razie wybudowania garażu będą mogli oni korzystać z utwardzonego ciągu komunikacyjnego powoduje, iż zmiana służebności nie spowoduje żadnego uszczerbku dla nieruchomości pozwanych. Jeśli chodzi zaś o powoływane w toku postępowania okoliczności zgłaszania zastrzeżeń co do przebiegu inwestycji oraz wzywania do zaniechania i usunięcia skutków niekorzystnych działań to w odpowiedzi na pozew pozwani powołali się ogólnie na powyższe okoliczności w żaden sposób ich nie precyzując. Jeśli chodzi zaś o dołączone do odpowiedzi na pozew pisma kierowane do strony powodowej oraz do różnych instytucji to podawane tam okoliczności w ocenie Sądu nie stanowią podstawy do oddalenia powództwa gdyż pozwani nie podnosili zastrzeżeń co do samej zasadności modernizacji przedmiotowego terenu. Jeśli nawet zaś doszło do wskazywanych w tych pismach działań to pozwany służą określone środki prawne aby usunąć wskazywane przez nich w tych pismach naruszenia prawa własności. Powoływanie się przez pozwanych na te okoliczności wskazuje przy tym, iż wnosząc o oddalenie powództwa w żaden sposób nie odnoszą się oni do tego czy istnieje **obiektywna** potrzeba gospodarza lecz odwołują się do konfliktu osobistego ze stroną powodową całkowicie nie uwzględniając tego, że przeprowadzony przez stronę powodową projekt modernizacji infrastruktury obiektywnie jest korzystny dla lokalnej społecznej i w żaden sposób nie zmienia powodów ustanowienia na rzecz nieruchomości władnącej przedmiotowej służebności. Celem ustanowienia tej służebności było bowiem niewątpliwie zapewnienie działce pozwanych dostępu do drogi publicznej, a zmiana służebności o jaką wnioskuje strona powodowa dostępu tego nie ogranicza. Inwestycja jaką przeprowadziła strona powodowa powoduje przy tym, iż pozwani będą mogli korzystać z utwardzonego ciągu komunikacyjnego (podobnie jak mieszkańcy budynków), a to jest przecież także w interesie pozwanych gdyż podłoże po którym poruszają się samochody ma wpływ na ich zawieszenie, a przecież działka pozwanych jest przeznaczona pod budowę garażu. W ocenie Sądu działka przeznaczona pod budowę garażu, do której prowadzi utwardzony ciąg komunikacyjny jest przy tym atrakcyjniejsza od działki, która takiego dostępu nie ma. Jednocześnie nie sposób uznać by zmiana służebności kolidowała z przeznaczeniem działki pozwanych, skoro jest to działka przeznaczona pod budowę garażu.

Odnosząc się do zakresu zmiany służebności Sąd ustalając zakres tej zmiany miał na uwadze opinię biegłego sądowego E. K., w której określono przebieg służebności przechodu i przejazdu przez działki nr (...), a także stanowisko strony powodowej wyrażone w uzasadnieniu pozwu i nie zmienione w trakcie procesu, iż nie chce ona w żaden sposób ograniczać służebności ustanowionej na rzecz działki pozwanych. Mając na uwadze opinię biegłego, której żadna ze stron nie kwestionowała oraz fakt, iż opinia ta przedstawia wariant przebiegu służebności, który zapewnia ciągłość służebności Sąd ustalił służebność przechodu i przejazdu zgodnie z powyższą opinią. Mając zaś na uwadze powyższe stanowisko strony powodowej Sąd obok służebności przechodu i przejazdu ustanowił także na działkach nr (...) służebność postoju. W ocenie Sądu ustanowieniu służebności postoju nie stało na przeszkodzie to, iż opinia sądowa, której integralną część stanowią kopia mapy zasadniczej i kopia mapy ewidencyjnej, ogranicza się do wyznaczenia pasa przebiegu jedynie służebność przechodu i przejazdu gdyż w zakresie tych służebności wyznaczenie takiego pasa było konieczne tak aby przebiegały one wyraźnie przez wybudowany ciąg komunikacyjny. W zakresie służebności postoju wyznaczenia takiego pasa w ocenie Sądu nie było zaś konieczne gdyż służebność postoju Sąd ustanowił na całych działkach o nr (...). Za ustaleniem służebności postoju na całych działkach przemawiało zaś stanowisko strony powodowej, która wyraźnie wskazała w uzasadnieniu pozwu, że nie chce ograniczać służebności pozwanych. Wyznaczenie określonego miejsca, w którym służebność postoju miałyby być wykonywane powodowałyby zaś niczym nie uzasadnione w ocenie Sądu ograniczenie tej służebności. Fakt nie wyznaczenia konkretnego miejsca w którym służebność postoju miałyby być wykonywane na działkach nr (...) nie powoduje przy tym żadnego niebezpieczeństwa co do sposobu wykonywania tej służebności gdyż niewątpliwie wykonując tą służebność pozwani tak jak i ewentualnie późniejsi inni właściciele działki nr (...) będą zobowiązani co oczywiste przestrzegać pewnych ograniczeń wynikających z przepisów prawa ruchu drogowego (przed zjazdem z ulicy gen. Z. znajduje się znak strefa ruchu).

Z przedstawionych powyżej powodów Sąd zmienił więc ustanowioną umową służebność w ten sposób, że w miejsce dotychczasowej służebności ustanowił służebność w sposób opisany w pkt I wyroku.

W tym miejscu odnieść się jeszcze należy do kwestii wynagrodzenia wskazanego w art. 291 k.c. o którym Sąd musi orzekać z urzędu niezależnie od tego czy żądanie wynagrodzenia zostało zgłoszone. Odnosząc się do tej kwestii Sąd uznał, iż wynagrodzeniem jakie powinni otrzymać pozwani za zmianę służebności ustanawianej umową będzie ustanowienie służebności wskazanej w pkt I wyroku. Rozważając zaś czy wskazane w art. 291 k.c. wynagrodzenie musi mieć zawsze charakter świadczenia pieniężnego wskazać należy, iż na tle art. 145 k.c. w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażone zostało stanowisko, iż wynagrodzenie za ustanowienie służebności w zależności od okoliczności sprawy może nie mieć charakteru pieniężnego lecz jako wynagrodzenie może być ustanowiona służebność wzajemna (zobacz postanowienie SN z 25 marca 1999 r.). Z uwagi na podobny charakter wynagrodzenia przewidzianego w art. 145 k.c. i art. 291 k.c. Sąd jest zaś zdania, że także wynagrodzenie z art. 291 k.c. może nie mieć charakteru świadczenia pieniężnego, a stanowisko takie znajduje uzasadnienie w realiach niniejszej sprawy. Gdyby bowiem przyjąć, że wynagrodzenie z art. 291 k.c. musi mieć wyłącznie charakter pieniężny doszłoby do sytuacji, w której w istocie zmieniono jedynie przebieg służebności, co w żaden sposób nie wpłynęło na sposób jej wykonywania, a pozwani otrzymaliby jeszcze dodatkowe wynagrodzenie pieniężne. Przyznanie wynagrodzenia pieniężnego doprowadziłoby przy tym do sytuacji, że pozwani choć musieli zapłacić za ustanowioną służebność teraz uzyskaliby zwrot wcześniej zapłaconych pieniędzy w sytuacji gdy zamiast po nieutwardzonym (niezagospodarowanym) terenie obecnie będą mogli wykonywać służebność poruszając się utwardzonym ciągiem komunikacyjnym.

Sąd zmienił służebność w nieco inny sposób niż wskazała strona powodowa gdyż z opinii biegłego sądowego, na której oparł się Sąd wynika, że nie można zmienić służebności w sposób zapewniający jej ciągłość bez zmiany służebności na działce nr (...). Fakt, iż strona powodowa nie odwoływała się w pozwie do tej działki nie stanowił przeszkody do tej zmiany gdyż zakres przedmiotowy powództwa wyznacza żądanie zmiany służebności, a konkretny sposób tej zmiany ustala już Sąd na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego. Na działce nr (...) służebność była już zaś ustanowiona tak więc nie było przeszkód aby dokonać zmiany na tej działce. Oczywiście jest przy tym, iż w ramach takiego powództwa Sąd nie mógłby ustanowić służebności na innej działce niż dotychczas obciążona bez zgody właściciela tej działki natomiast w niniejszej sprawie strona powodowa była także właścicielem działki o nr (...) i

wniosła o zmianę służebności w taki sposób aby zamiast na działce (...) była ona ustanowiona na działce (...). Działki o nr (...) są przy tym objęte tą samą księgą wieczystą, a więc stanowią jedną nieruchomość. Z przyczyn przedstawionych powyżej Sąd uznał, że wynagrodzeniem w rozumieniu art. 291 k.c. może być także ustanowienie służebności, a strona powodowa wyraźnie wniosła o to aby służebność przebiegała przez działkę (...) zamiast przez działkę (...).

Sąd rozpoznał przedmiotową sprawę w trybie postępowania procesowego gdyż w orzecznictwie przyjmuje się, że żądanie zmiany służebności podlega rozpoznaniu w procesie (por. np. wyrok SN z 20.03.1969 r. III CRN 464/68).

Na koniec wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie pomiędzy pozwanymi zachodziło współuczestnictwo jednolite, a zgodnie z art. 73 k.p.c. czynności procesowe jednego ze współuczestników są skuteczne wobec pozostałych.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze, iż zgodnie z art. 291 k.c. koszt zmiany służebności powinien ponieść właściciel nieruchomości obciążonej tak więc pozwani w ocenie Sądu nie powinni ponosić kosztów niniejszego procesu, tym bardziej, że z opinii drugiego biegłego sądowego wynika, że propozycja strony powodowej zgłoszona w pozwie nie zapewniałaby ciągłości przedmiotowej służebności.