

Sygn. akt I Ns 1105/16

## POSTANOWIENIE

G., dnia 7 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z **wniosku J. W., G. W.**

**z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr 13-15 przy ul. (...) w G., Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G., Zakładów (...) Sp. z o.o. w G.**

**o ustanowienie służebności drogi koniecznej**

postanawia

1. oddalić wniosek;
2. kosztami postępowania obciążyć uczestników postępowania w zakresie przez nich poniesionym.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt I Ns 1105/16

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 maja 2015 roku wnioskodawcy J. W. oraz G. W. wnieśli o ustanowienie na nieruchomości przy ulicy (...) w G., a to na działkach nr (...), obręb S., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze KW nr (...), na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w G. przy ulicy (...), dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgi wieczyste o nr (...), nieodpłatnej i nieograniczonej w czasie służebności drogi polegającej na prawie przechodu i przejazdu po działkach obciążonych, w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Ponadto wnioskodawcy wnieśli o zasądzenie od uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr 13-15 przy ulicy (...) w G. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że są właścicielami garaży, położonych w G. przy ulicy (...). Wnioskodawcy wskazali, że garaże których są właścicielami nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Droga dojazdowa do garaży znajduje się we władaniu uczestniczki postępowania i prowadzi przez działki nr (...). Wnioskodawcy wskazali, że w 2013 roku uczestniczka postawiła bramę wjazdową, przez co uniemożliwiła wnioskodawcom dojazd do nieruchomości, których są właścicielami. Wnioskodawcy podnieśli, że w związku z powyższym nie jest konieczne utworzenie nowej drogi, a jedynie usunięcie przez Wspólnotę bramy lub umożliwienie wnioskodawcom przejazdu przez bramę, tak aby mogli oni swobodnie korzystać z drogi dojazdowej do garaży, których są właścicielami. Strona wnioskująca wskazała, że obecnie wskazana droga, jest jedyną drogą umożliwiającą wnioskodawcom uzyskanie dostępu do drogi publicznej, bowiem garaże od działki nr (...) odgródzone są murem.

W piśmie procesowym z dnia 19 listopada 2015 roku wnioskodawcy wykonując zobowiązanie Sądu, ostatecznie sformułowali wniosek o ustanowienie drogi koniecznej, wskazując, iż dotyczy on prawa własności nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2016 roku Sąd zgodnie z wnioskiem wnioskodawców, wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. oraz Zakłady (...) sp. z o.o. w G..

W piśmie procesowym z dnia 29 listopada 2016 roku uczestniczka postępowania Zakłady (...) Sp. z o.o. wskazała, że nie posiada legitymacji procesowej po stronie uczestnika, natomiast do udziału w sprawie legitymowana jest Wspólnota Mieszkaniowa.

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 13 grudnia 2016 roku uczestniczka postępowania Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w G. wskazała, że co do zasady popiera wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz wnioskodawców, z tym że za odpowiednim wynagrodzeniem na rzecz uczestniczki. Ponadto uczestniczka postępowania wniosła o orzeczenie o kosztach procesu stosowanie do treści art. 520 § 1 k.p.c. tj. poprzez ustalenie, iż każdy z uczestników ponosi koszty swojego udziału w sprawie, bez zasądzenia kosztów postępowania od uczestników na rzecz wnioskodawców.

Na rozprawie w dniu 13 grudnia 2016 roku uczestnik postępowania Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. oświadczył, że w zasadzie nie sprzeciwia się treści wniosku, jedynie stwierdził, że w piśmie procesowym z dnia 5 lutego 2016 roku wnioskodawcy zgłosili wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej dotyczącej prawa własności nieruchomości, w związku z czym uczestnik postępowania wniósł o zasądzenie na jego rzecz wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej. Natomiast, gdyby wniosek dotyczył ustanowienia służebności drogi koniecznej na użytkowaniu wieczystym, to wynagrodzenie powinno być zasądzone na rzecz uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G..

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

J. W. oraz G. W. są właścicielami lokali niemieszkalnych – garaży, położonych w G. przy ulicy (...), dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgi wieczyste o numerach (...). Garaże znajdują się w ciągu zespołu garażowego położonego na działce nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 8-16), odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 30, 33-33v), zawiadomienie o wpisie w KW (k. 17-18), odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 103-113)/

Droga dojazdowa do garaży znajduje się we władaniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G. i prowadzi przez działki nr (...), dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 31-32, 34-35)/

Wyjazd z garażu następuje na plac w kształcie prostokąta, który ogrodzony jest ze wschodu jednolitym murowanym płotem, z południa symetrycznym, aż do znajdującego się naprzeciwko szereg pięciu murowanych garaży. Powierzchnia placu w połowie wyłożona jest asfaltem, a w połowie płytami betonowymi. Plac oraz znajdujące się po jego boku dwa ciągi garaży znajdują się za budynkiem opisanym jako C. 13-15-17. Opisany plac przechodzi następnie w drogę wewnętrzną w połowie wyłożoną asfaltem, a w połowie betonem, zakręcając początkowo w lewo, później w prawo. Przedmiotowy garaż połączony jest z drogą publiczną posiada jedynie opisaną drogę wewnętrzną.

/dowód: protokół oględzin z dn. 09.03.2017r. (k. 100-101), kopia mapy zasadniczej (k. 19-20), dokumentacja fotograficzna (k. 21)/

W 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa postawiła bramę wjazdową, w której kosztach dobrowolnie partycypowali wnioskodawcy. Obecnie wnioskodawcy posiadają klucze do bramy, którą mogą w każdej chwili swobodnie otwierać.

/dowód: odpis protokołu z dn. 18.05.2012r. (k. 22-23), zeznania wnioskodawcy J. W. (k. 127-127v), zeznania E. B. (k. 132-132v)/

Powyższy stan faktyczny został częściowo ustalony jako bezsporny, a w pozostałym zakresie – w oparciu o wymienione wyżej dowody z dokumentów, zeznania wnioskodawcy oraz członka zarządu uczestniczki postępowania i oględziny nieruchomości.

Zarówno treść jak i autentyczność dokumentów zgromadzonych w materiale dowodowym nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. W konsekwencji, Sąd przydał tym dokumentom moc dowodów w całości jako w pełni wiarygodnych.

Zasadniczo, Sąd przydał moc dowodu zeznaniom wnioskodawcy oraz członka zarządu uczestniczki postępowania –Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G. w tej części, która pozostawała istotna z punktu widzenia celu niniejszego postępowania, tj. oceny wystąpienia przesłanek sądowego ustanowienia służebności drogowej. W tym zakresie zeznania te pozostawały zbieżne z treścią pozostałego materiału dowodowego zebranego w sprawie, w szczególności z treścią dowodów z dokumentów, co Sąd ocenił jako wiarygodne.

Na rozprawie w dniu 7 listopada 2017 roku Sąd oddalił wniosek wnioskodawczyni o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji oraz szacowania nieruchomości, z uwagi na przebieg postępowania, który ostatecznie doprowadził Sąd do wniosku o bezprzedmiotowości prowadzenia tego dowodu, co zostanie szczegółowo omówione w dalszej części uzasadnienia.

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią przepisu art. 145 § 1 k.c., jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właściciela gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Zapis § 2 zd. 1 przepisu wskazuje, że przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Przy tym, zgodnie z treścią § 3 przepisu, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno – gospodarczy.

Przepis art. 145 k.c. zawiera regulację przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej oraz obejmuje ogólne dyrektywy dotyczące sposobu wytyczenia tej drogi. Zasadniczym celem przepisów ujętych w tym przepisie jest stworzenie możliwości przymusowego ustanowienia drogi koniecznej, o ile między zainteresowanymi właścicielami nieruchomości, mającymi mieć status władnącej i obciążonej, nie doszło do porozumienia co do ustanowienia takiej służebności. Mechanizm ustanawiania drogi koniecznej w trybie sądowym zezwala na ingerencję w prawo własności nieruchomości obciążonej, ale ogranicza ją do niezbędnego minimum i przewiduje wynagrodzenie jako jej ekwiwalent. Regulacja przepisu art. 145 k.c. jest uzupełniona przez przepisy ogólne o służebnościach (art. 285 i n. k.c.), które do drogi koniecznej stosowane są wprost.

Przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej, na co wskazuje literalne brzmienie przytoczonego na wstępie przepisu, jest brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. W razie pojawienia się tej przesłanki powstaje możliwość przymusowego ustanowienia służebności mocą orzeczenia sądu.

Pojęcie „odpowiedniego dostępu do drogi publicznej”, w rozumieniu przepisu art. 145 § 1 k.c., choć nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę, stało się przedmiotem analizy orzecznictwa. Suma tych analiz, w tym kluczowa poczyniona w uchwale Sądu Najwyższego

z dnia 14 maja 2014 roku (III CZP 14/14, OSNC 2015, nr 1, poz. 8), prowadzi do wniosku, że oceniając „odpowiedniość” dostępu do drogi publicznej, należy przyjąć potoczne rozumienie tego pojęcia. W tym ujęciu, „odpowiedni” to „odpowiadający przeznaczeniu”, „spełniający wymagane warunki”, a co także istotne – odpowiadający aktualnym warunkom społeczno

– gospodarczym. O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują okoliczności konkretnej sprawy. Niezależnie, każdorazowo należy mieć na uwadze, że droga konieczna powinna być ustanowiona w sytuacji, gdy z uwagi na umiejscowienie nieruchomości władnącej, jest ona odizolowana od drogi publicznej w sposób, który nie gwarantuje osobom korzystającym z niej, dostępu do takiej drogi (porównaj: G. J. [red.] i in., Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe., WK 2016; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 17 czerwca 2015 roku, II OSK (...), LEX numer 1982836; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2015 roku, II CSK 624/14, LEX numer 1844079).

Reasumując droga konieczna powinna służyć uzyskaniu dostępu do drogi publicznej w każdej niezbędnej postaci, a więc umożliwiać dojście i dojazd stosowny do potrzeb (art. 145 § 1 k.c.). Roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej przysługuje zarówno w braku dostępu do drogi publicznej lub zabudowań gospodarskich, jak też w przypadku, gdy istniejący dostęp jest „nieodpowiedni”. Jest bowiem intencją ustawodawcy ułatwienie właścicielom nieruchomości izolowanych pełnego wykorzystania ich funkcji społeczno-gospodarczych.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe doprowadziło Sąd do przekonania, że o nieruchomości stanowiących aktualnie własność wnioskodawców, którzy domagali się ustanowienia na ich rzecz służebności drogowej, nie można zasadnie twierdzić, iż nie posiadają one odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Otóż, jak wskazał sam wnioskodawca na rozprawie w dniu 7 września 2017 roku, na drodze do ulicy (...) jest zamontowana brama w obrębie terenu należącego do uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w G., która zamykana jest na klucz. Już w trakcie wnoszenia wniosku do Sądu, wnioskodawcy mieli możliwość korzystania z bramy, a na rozprawie wprost wskazali, że posiadają do niej klucze. Jedynym argumentem dotyczącym złożenia wniosku była obawa na przyszłość, dotycząca możliwości wystąpienie ewentualnych zmian dotyczących możliwości przejazdu. Obawa ta w ocenie Sądu jest nieuzasadniona, bowiem na przestrzeni kilku ostatnich lat nie było żadnych konfliktów pomiędzy wnioskodawcami a uczestnikami postępowania na tle korzystania z bramy przejazdowej. Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmowała również żadnych uchwał, jak i nie proponowała żadnych projektów uchwał w tym zakresie. Wnioskodawcy nie zostali pozbawieni dostępu do drogi publicznej, bowiem na co już wcześniej Sąd zwracał uwagę, wnioskodawcy mają swobodny dostęp do bramy, a przystępność ta wyraża się w fakcie, że klucze do bramy nie dostali wyłącznie członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej, ale również właściciele garaży, w tym również wnioskodawcy. Co więcej, Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała o zamiarze posadowienia na jej terenie bramy wjazdowej, z kolei wnioskodawcy w odpowiedzi zdecydowali, że będą partycypować w kosztach zamontowania bramy. J. W. w sposób jednoznaczny wskazał, że ma możliwość swobodnego otwierania bramy kluczami i w ten sposób ma dostęp do drogi publicznej.

W tych okolicznościach nie sposób zatem uznać, że nieruchomość wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, skoro nie tylko, jak wynika z całokształtu okoliczności sprawy, nieruchomość ta dostęp taki posiada, to w dodatku sami wnioskodawcy uczestniczyli w zamontowaniu spornej bramy, do której nota bene posiadają klucze. Wobec takiej oceny żądania wniosku, zbędne okazało się prowadzenie dowodów z opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania stanowiła dyspozycja przepisu

art. 520 § 1 k.p.c. i wypływająca z niej zasada o ponoszeniu przez każdego uczestnika kosztów postępowania związanych ze swym udziałem w sprawie. Sąd nie dopatrył się istnienia żadnych sprzeczności między interesami

wnioskodawców i uczestników, albowiem od początku byli oni zgodni co do treści żądania zgłoszonego przez wnioskodawcę. Oceny zgodności tych interesów przez Sąd nie zmienił fakt ostatecznego oddalenia wniosku w niniejszej sprawie, albowiem oddalenie te – jak wyjaśniono powyżej – nastąpiło z uwagi na brak wystąpienia przesłanek z art. 145 § 1 k.c.

SSR Grzegorz Korfanty