

Sygn. akt II Ca 1165/21

POSTANOWIENIE

Dnia 17 lutego 2022 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie, II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Grzegorz Buła

Protokolant: sekretarz sądowy Monika Pilichowska-Miodek

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2022 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku J. K. i A. J.

przy uczestnictwie M. K. (1), M. K. (2), J. P., Z. P. i J. B.

o ustanowienie służebności gruntowej

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 16 marca 2021 roku sygnatura akt I Ns 805/20/K

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od wnioskodawczyni J. K. na rzecz uczestników J. P. i Z. P., solidarnie, kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;
3. zasądzić od wnioskodawcy A. J. na rzecz uczestników J. P. i Z. P., solidarnie, kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;
4. w pozostałym zakresie stwierdzić, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w niniejszym postępowaniu apelacyjnym.

SSO Grzegorz Buła

Sygn. akt II Ca 1165/21

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 17 lutego 2022 roku

Postanowieniem z dnia 16 marca 2021 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie w sprawach z wniosku M. K. (1) i M. K. (2) przy uczestnictwie J. P., A. J., Z. P., J. K. i J. B. oraz z wniosku J. K. i A. J. przy uczestnictwie M. K. (1), M. K. (2), J. P., Z. P. i J. B. - o ustanowienie służebności przebiegu i przyłącza kanalizacji: w pkt I oddalił oba wnioski; w pkt II ustalił, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe postanowienie zostało wydane w związku z następującymi wnioskami:

Wnioskiem z dnia 3 sierpnia 2020 roku, wnioskodawcy M. K. (1) i M. K. (2) wnieśli na zasadzie art. 285 k.c. o ustanowienie na rzecz ich nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), poprzez nieruchomości sąsiednie

oznaczone numerami (...), (...) i (...) służebności przebiegu i podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej zgodnie z załączonym do wniosku projektem. W uzasadnieniu wskazali, że od szeregu lat zabudowania wnioskodawców nie mają dostępu do miejskiej sieci kanalizacyjnej, która przebiega w pewnym oddaleniu od ich nieruchomości. Do korzystania z niej konieczne jest uzyskanie służebności przebiegu linii kanalizacyjnej po nieruchomościach wskazanych we wniosku, a stanowiących własność uczestników.

W dniu 28 stycznia 2021 roku wnioskodawcy J. K. oraz A. J. złożyli podobny wniosek o ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) obr.(...), na działkach (...) obr.(...) oraz (...) obr.(...) służebności gruntowej polegającej na dopuszczeniu każdorazowego właściciela dz. nr (...) do korzystania z fragmentów dz. nr (...) i (...) w zakresie koniecznym do przeprowadzenia, utrzymania i konserwacji oraz przyłączenia do sieci miejskiej kanalizacji o przebiegu wskazanym na załączonym planie za jednorazowym wynagrodzeniem. Ich wniosek obejmował także żądanie ustanowienia na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) obr.(...) na dz. nr (...) obr. (...) służebności gruntowej polegającej na dopuszczeniu każdorazowego właściciela dz. nr (...) do korzystania z fragmentów dz. nr (...) i (...) w zakresie koniecznym do przeprowadzenia, utrzymania i konserwacji oraz przyłączenia do sieci miejskiej kanalizacji o przebiegu wskazanym na załączonym planie za jednorazowym wynagrodzeniem.

Zarządzeniem z dnia 11 lutego 2021 sprawy wszczęte wyżej wymienionymi wnioskami zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy M. K. (1) i M. K. (2) są właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), a J. K. oraz A. J., właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną (...). Wymienione nieruchomości nie posiadają dostępu do przebiegającej w pobliżu miejskiej sieci kanalizacyjnej.

W ocenie Sądu Rejonowego w stanie faktycznym sprawy wnioski nie zasługiwały na uwzględnienie, bowiem Sąd ten stwierdził brak podstaw prawnych do żądania sądowego ustanowienia wnioskowanych służebności. W jego ocenie podstawy takiej nie stanowi w szczególności wskazany we wniosku art. 285 k.c., który wprowadza jedynie ustawową definicję służebności gruntowej. Wyjaśnił, że przepisy przewidujące możliwość domagania się sądowego ustanowienia służebności gruntowej znajdują się w szczególności w art. 305² k.c. oraz art. 145 k.c. Zdaniem Sądu Rejonowego art. 305² k.c. nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie ze względu na brak legitymacji czynnej wnioskodawców, ta w sprawie o ustanowienie służebności przesyłu przysługuje bowiem przedsiębiorcy przesyłowemu albo właścicielowi nieruchomości, na której przedsiębiorca taki wniósł urządzenia. Kolejno wyjaśnił, że art. 145 k.c., stanowi podstawę prawną do ustanowienia służebności drogi koniecznej dla nieruchomości nieposiadającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Wskazał, że w doktrynie i praktyce orzeczniczej nie uszło uwagi, iż kodeks cywilny nie przewiduje *expressis verbis* ani w art. 145 k.c., ani w żadnym innym przepisie ustanowienia służebności gruntowej polegającej na obciążeniu nieruchomości sąsiedniej prawem przeprowadzenia sieci i przewodów elektrycznych, energetycznych, paliwowych, telekomunikacyjnych, wodociągowych, kanalizacyjnych i innych podobnych urządzeń przesyłowych. Przepis art. 145 k.c., zezwalający na ustanowienie służebności drogi koniecznej, nie stanowi podstawy do ustanowienia takiej służebności. Zauważył jednak, że społeczne i gospodarcze względy, stanowiące *ratio legis* tego przepisu oraz uzasadniające powszechną potrzebę przesyłu z różnych rodzajów energii, wodociągów i kanalizacji, zostały uznane przez judykaturę i doktrynę za okoliczności usprawiedliwiające wniosek, że w drodze analogii do art. 145 k.c. dopuszczalne jest ustanowienie przez sąd, na podstawie stosowanego odpowiednio art. 145 k.c. służebności gruntowej umożliwiającej przyłączenie do sieci elektrycznej i innych urządzeń przesyłowych nieruchomości zabudowanej lub niezabudowanej, pozbawionej połączenia z siecią i obciążenie tą służebnością nieruchomości mającej bezpośrednią łączność z tą siecią.

Sąd Rejonowy podzielił stanowisko w powyższym zakresie, iż stosowanie powołanego przepisu w drodze takiej analogii jest co do zasady dopuszczalne. Miał na względzie, że w obecnej sytuacji cywilizacyjnej dostęp do niektórych

mediów, a w szczególności wody i energii elektrycznej jest tak istotny, iż pozbawienie nieruchomości dostępu do nich uniemożliwia korzystanie z niej w podobny sposób, jak brak dostępu do drogi publicznej.

W ocenie Sądu Rejonowego, o ile jednak brak dostępu do energii elektrycznej i bieżącej wody uniemożliwia racjonalne wykorzystanie nieruchomości, to tego samego nie da się powiedzieć o samym dostępie do sieci kanalizacyjnej. Sąd pierwszej instancji wskazał, że dostęp do kanalizacji zwiększa użyteczność nieruchomości, nie jest jednak niezbędny dla korzystania z niej. Zauważył, że duża liczba budynków nie posiada dostępu do sieci kanalizacyjnej, a do pozbywania się nieczystości wykorzystywane są szamba czy przydomowe oczyszczalnie ścieków. Sąd Rejonowy uwzględnił, że art. 145 k.c., w sposób znaczący ingeruje w prawa własności właścicieli nieruchomości sąsiednich umożliwiając przymusowe obciążanie ich służebnością na rzecz nieruchomości władnącej. Tak daleko idąca ingerencja w prawo własności uzasadniona jest koniecznością zapewnienia dla każdej nieruchomości dostępu do drogi publicznej, nawet kosztem ograniczenia prawa własności właścicieli nieruchomości sąsiednich. Jego zdaniem w analogiczny sposób można mówić o konieczności zapewnienia każdej nieruchomości dostępu do energii elektrycznej i bieżącej wody. Odmienne natomiast dostępowo do sieci kanalizacyjnej nie jest konieczny dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej, a jedynie użyteczny.

Brak przesłanki konieczności, w ocenie Sądu Rejonowego wyłącza możliwość zastosowania w drodze analogii art. 145 k.c., do ustanowienia samodzielnej służebności dostępu do sieci kanalizacyjnej. Przyjął, że niedopuszczalne byłoby przymusowe ograniczenie prawa własności nieruchomości sąsiednich, dla ustanowienia służebności gruntowej, która nie jest konieczna dla korzystania z nieruchomości władnącej. Stwierdził, że podstawy do ustanowienia takiej służebności nie daje ani art. 145 k.c., ani żaden inny przepis kodeksu cywilnego.

Apelację od tego postanowienia wnieśli wnioskodawcy J. K. i A. J., zaskarżając je w całości oraz zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 235² § 2 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. poprzez brak przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron oraz z opinii biegłego geodety, pomimo zgłoszenia takiego wniosku dowodowego, jak również brak wydania postanowienia w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego;

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. poprzez dokonanie nieprawidłowej oceny materiału dowodowego, w szczególności dokumentów załączonych do wniosku o ustanowienie służebności oraz załącznika do protokołu rozprawy z dnia 2 lutego 2021 roku, co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy, a w konsekwencji do uznania, że nie zostały spełnione przesłanki ustanowienia służebności, podczas gdy prawidłowa interpretacja materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że przesłanki ustanowienia służebności zostały spełnione;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 145 §1 k.c. poprzez jego nieprawidłową interpretację polegającą na uznaniu, że nie jest dopuszczalne ustanowienie służebności gruntowej mającej na celu przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacji, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia wniosku, podczas gdy jego prawidłowa interpretacja prowadzi do wniosku, że doprowadzenie sieci kanalizacyjnej do nieruchomości jest konieczne do prawidłowego korzystania z nieruchomości, a zatem że wniosek o ustanowienie służebności jest uzasadniony.

W związku z podniesionymi zarzutami apelujący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, a także o zasądzenie na ich rzecz od uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnik J. B. wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od każdego z wnioskodawców na jego rzecz kosztów zastępstwa prawnego. W odpowiedzi na apelację również uczestnicy J. P. i Z. P. wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od każdego z wnioskodawców na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Postanowieniem z dnia 21 września 2021 roku Sąd Okręgowy odrzucił apelację wnioskodawców J. K. i A. J. w części dotyczącej oddalenia przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie wniosku wnioskodawców M. K. (1) i M. K. (2), stwierdzając w tym zakresie brak interesu prawnego w zaskarżeniu. Postanowienie to jest prawomocne.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własny stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji, z wyjątkiem ustalenia, że wnioskodawcy J. K. i A. J. są razem właścicielami nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) obr. (...), położonej w K..

Sąd Okręgowy nadto ustalił, że:

Właścicielem nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) obr.(...) jest J. K..

Dowód: treść księgi wieczystej (...) -k. 42-51 oraz k.151-153;

Właścicielem nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) obr.(...) położonej w K. jest A. J.. W treści księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości jako sposób korzystania ujawniono, że są to grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych. Nadto w dziale I-Sp tej księgi wieczystej wpisana jest jako uprawnienie służebność prowadzenia oraz konserwacji mediów przez działkę nr (...) (obj. Kw. (...)) wzdłuż granicy z działkami nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...).

Dowód: treść księgi wieczystej (...) -k. 156-157;

Nadto za niesporne okoliczności Sąd uznał, że nieruchomość stanowiąca własność wnioskodawcy A. J. nie posiada podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej, a także iż nieruchomość stanowiąca dz. nr (...) jest nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym, w którym aktualnie mieszka wnioskodawczyni J. K., przy czym ścieki z tego budynku odprowadzane są do zbiornika znajdującego się na tej samej nieruchomości, co jest zgodne z zatwierdzonym projektem budowlanym przedmiotowego budynku. Ta ostatnia okoliczność została potwierdzona przez pełnomocnika wnioskodawczyni J. K. na rozprawie w dniu 3 lutego 2022 roku.

Powyższe ustalenia oparte zostały na znajdujących się w aktach wydrukach obejmujących treść elektronicznych ksiąg wieczystych. Nie były one także sporne w toku postępowania. Sąd Okręgowy na podstawie bezpośredniego dostępu do wskazanych wyżej ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie elektronicznym z urzędu stwierdził, że aktualna ich treść nie uległa jakimkolwiek zmianom w stosunku do tej jaka wynikała z wydruków przedłożonych do akt sprawy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutu wymierzonego w podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia wskazać należy, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Odnosząc się do powyższego wskazać należy, że ocena dowodów polegać musi na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Zadaniem sądu jest dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. zależy od wykazania, że sąd - oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy i konstruując podstawę faktyczną rozstrzygnięcia - uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, bądź naruszył inne reguły oceny dowodów, a nadto, że wadliwości te posiadały taki ciężar gatunkowy, że mogły mieć wpływ na wynik sprawy. Nie jest przy tym wystarczające przekonanie strony o innej doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej oceny, niż ocena dokonana przez sąd. Biorąc pod uwagę powyższe wskazać należy, że wbrew zarzutom apelacji, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, formułując na tej podstawie trafne i logicznie powiązane wnioski. Analiza materiału dowodowego przeprowadzona przez Sąd pierwszej instancji nie przekracza zakreślonych w art. 233 §1 k.p.c. granic swobodnej

oceny dowodów, choć Sąd ten sprzecznie z treścią dokumentów znajdujących się w aktach sprawy ustalił stan prawny nieruchomości stanowiącej dz. nr (...).

Sąd Okręgowy nie podzielił zapatrywania skarżących zarzucających, iż doszło do naruszenia art. 235² § 2 k.p.c., który stanowi, iż pomijając dowód, sąd wydaje postanowienie, w którym wskazuje podstawę prawną tego rozstrzygnięcia. Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy wydał postanowienie dowodowe, na podstawie którego pominął pozostałe wnioski dowodowe poza dowodami z przedłożonych dokumentów (które automatycznie wchodzi w skład materiału dowodowego), co miało miejsce na ostatniej rozprawie w dniu 16 marca 2021 roku, poprzedzającej wydanie rozstrzygnięcia. Powyższe Sąd Rejonowy uzasadnił tym, iż w jego ocenie z samych twierdzeń wniosku wynika brak uprawnień po stronie wnioskodawców. Powyższe stwierdzenie zawarte w sentencji tego orzeczenia w sposób nie budzący wątpliwości pozwala stwierdzić, że jego podstawą prawną był art. 235² §1 pkt 2 k.p.c. Podnieść należy, iż choć pełnomocnik apelujących wnioskodawców uczestniczył w tej rozprawie, to nie zgłosił jakiegokolwiek zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 §1 k.p.c., co skutkować musi brakiem uprawnienia do powoływania się na to uchybienie na obecnym etapie postępowania.

Podnieść nadto trzeba, iż zgodnie z art. 299 k.p.c., jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. Stosownie do art. 278 § 1 k.p.c., w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Wskazać należy, że w zakresie, w jakim Sąd pierwszej instancji poczynił ustalenia faktyczne na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, trudno zarzucić mu dokonanie nieprawidłowej oceny dowodów. Materiał dowodowy obejmuje dokumenty, których treść jest jednoznaczna i niekwestionowana. W ocenie Sądu Okręgowego pozostałe zawnioskowane dowody, zasadnie Sąd pierwszej instancji uznał za niemające znaczenia z punktu widzenia rozstrzygnięcia. Przyjąć należało, że dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie wystarczające było oparcie się na twierdzeniach zawartych we wniosku i dołączonych do niego dokumentach. W związku z tym bezprzedmiotowe było prowadzenie dalszego postępowania dowodowego obejmującego przeprowadzenie dowodu z wnioskowanego dowodu z przesłuchania stron oraz biegłego geodety.

Przechodząc do oceny zasadności zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego wskazać należy, że nie doszło do naruszenia art. 145 § 1 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem, 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 (droga konieczna). Wbrew stanowisku wyrażonemu w apelacji Sąd Rejonowy nie uznał, że do wniosku o ustanowienie służebności mediów (w tym przypadku służebności instalacji kanalizacyjnej) nie ma zastosowania w drodze analogii art. 145 k.c. Przeciwnie Sąd pierwszej instancji wyraźnie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że w judykaturze i doktrynie dopuszcza się ustanowienie przez sąd per analogiam do art. 145 k.c. służebności gruntowej umożliwiającej przyłączenie do sieci elektrycznej i innych urządzeń przesyłowych nieruchomości, pozbawionej połączenia z siecią. W tym zakresie tytułem przykładu wskazać można na stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 września 2003r., sygn. akt V CK 201/02, gdzie wskazano, iż utrwalone orzecznictwo sądowe przesądziło o możliwości stosowania tego przepisu w drodze analogii i dla ustanawiania odpowiednich służebności mających zapewnić dostęp do sieci elektrycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, itd. Przyjmuje się, że stosowanie tego przepisu nie może jednak polegać na stworzeniu prawa dostępu do sieci w każdym przypadku, gdy takiego dostępu brak. Dotyczy ono sytuacji, w których bez tego dostępu nieruchomość nie może być prawidłowo eksploatowana. Sąd Rejonowy we właściwy sposób uznał, że brak jest podstaw do zastosowania tego przepisu w tym konkretnym stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wskazano, iż nie została spełniona przesłanka konieczności, co uniemożliwiało zastosowanie art. 145 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego z oceną w powyższym zakresie należy się zgodzić. Istotne pozostawało, iż brak uwzględnienia wniosku o ustanowienie służebności w zakresie, w jakim domagali się tego wnioskodawcy w niniejszej

sprawie nie uniemożliwia korzystania z przedmiotowych w sprawie nieruchomości należących do wnioskodawców w sposób zgodny z ich przeznaczeniem społeczno-gospodarczym.

Nieruchomość wnioskodawczyni J. K. jest nieruchomością przez nią zamieszkiwaną. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 3 lutego 2022 roku pełnomocnik wnioskodawców oświadczył, że wnioskodawczyni J. K. zamieszkuje w budynku położonym na działce (...). Przyjąć zatem należy, że wnioskodawczyni korzysta z niej w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Okoliczności przeciwne nie zostały ujawnione w toku prowadzonego postępowania. Co więcej, na etapie planowanej inwestycji w zakresie budowy domu jednorodzinnego wnioskodawczyni, przewidziany został system odprowadzania ścieków, opierający się na bezodpływowym zbiorniku na ścieki (szambo), który znajdował się na tej nieruchomości. Uzyskane zostało pozwolenie na budowę. Na etapie projektu budowlanego wnioskowano o postawienie zbiorników bezodpływowych. Z akt sprawy nie wynika, aby stan faktyczny w powyższym zakresie uległ zmianie, w szczególności wnioskodawczyni nie podnosiła jakichkolwiek twierdzeń, z których wynikałoby, że już po wybudowaniu przedmiotowego budynku ujawniły się nowe okoliczności, które wskazywałyby, iż korzystanie z tego zbiornika stało się następczo niemożliwe z jakichkolwiek powodów, w tym związanych z ewentualnym wprowadzeniem regulacji nakazujących likwidację tego typu zbiorników. W konsekwencji w ocenie Sądu Okręgowego słusznie Sąd pierwszej instancji przyjął, że nie zachodzi niezbędność ustanowienia wnioskowanej służebności dla tej nieruchomości.

Strony powoływały się na przepis art. 145 k.c., który przewiduje ustanowienie drogi koniecznej. Służebność w przypadku ustanowienia drogi koniecznej musi być niezbędna do tego, aby właściciel mógł z nieruchomości korzystać w sposób właściwy. Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że w przypadku wnioskodawczyni nie zachodzi tak rozumiany element konieczności, mając na uwadze, że korzysta ona ze swojej nieruchomości w taki sposób, który umożliwia realizację celu, dla którego została ona przeznaczona i przystosowana. Z tego powodu w przypadku nieruchomości wnioskodawczyni nie było podstaw do uwzględnienia wniosku.

Jeżeli chodzi o wnioskodawcę A. J., którego wniosek dotyczył innej nieruchomości (dz. nr (...)), wskazać należy, że również on nie wskazał argumentów przemawiających za celowością ustanowienia służebności, której się domagał. Z treści jego twierdzeń nie wynika nawet to, aby jego nieruchomość była w planie przeznaczona do zabudowy. Z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla należącej do niego nieruchomości wynika, że działka nr (...) obejmuje grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych. Po drugie z treści w/w księgi wieczystej wynika, że właścicielowi tej nieruchomości przysługuje już służebność prowadzenia oraz konserwacji mediów po zupełnie innej nieruchomości (tj. przez działkę nr (...), obj. księgą wieczystą (...)). W związku z powyższym, skoro w treści wniosku, ani w dalszych pisma procesowych nie zostało podniesione, iż ta służebność mediów ujawniona w księdze wieczystej nie obejmuje swoją treścią przeprowadzenia instalacji kanalizacyjnej (trzeba wskazać, że w pojęciu mediów mieści się instalacja gazowa, wodociągowa, energetyczna, jak również kanalizacyjna), to trudno uznać, aby na chwilę zamknięcia rozprawy przed Sądem pierwszej instancji, a także na moment zamknięcia rozprawy i rozstrzygnięcia przed Sądem drugiej instancji, nieruchomość ta nie miała odpowiedniego dostępu do mediów, w tym przypadku do instalacji kanalizacyjnej, albowiem przysługuje jej określona służebność gruntowa. Trudno ustalić przyczyny, dla której wnioskodawca nie chce korzystać z tej służebności. W tym zakresie brak było jakichkolwiek wniosków dowodowych, które wskazywałyby, że tego rodzaju służebność jest nieadekwatna do potrzeb nieruchomości wnioskodawcy. Nie zostało wykazane, aby nieruchomość ta w ogóle mogła być zabudowywana, a brak przedmiotowej instalacji, czy służebności ewentualnie wyklucza tego rodzaju zabudowę.

Uwzględniając powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego należy podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż w tej konkretnej sprawie, przy uwzględnieniu twierdzeń zawartych we wniosku i treści dokumentów do niego dołączonych, nie było celowe prowadzenie dalszego postępowania dowodowego. Wnioskodawcy dla uzasadnienia wniosku powoływali okoliczność, iż należące do nich nieruchomości nie posiadają dostępu do miejskiej sieci kanalizacji. Z materiału dowodowego wynika, że w przypadku wnioskodawczyni wniosek, którym zmierzała do zapewnienia możliwości dostępu należącej do niej nieruchomości do miejskiej sieci kanalizacji miał na celu poprawienie komfortu jej użytkowania. W przypadku zaś wnioskodawcy okoliczność przemawiająca za brakiem podstaw do uwzględnienia wniosku stanowiło, iż należąca do niego działka nie stanowi działki przeznaczonej pod zabudowę, jednocześnie

posiada zapewniony dostęp do mediów poprzez ustanowienie na jej rzecz służebności gruntowej przebiegającej po innej nieruchomości. W konsekwencji zatem prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że brak podstaw do uwzględnienia wniosku na podstawie art. 145 §1 k.c., jak i na jakiegokolwiek innej podstawie prawnej.

Dodatkowo zauważyć trzeba, iż wniosek obejmujący nieruchomość stanowiącą własność wnioskodawcy, którym sąd orzekający był związany (art. 321 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.), nie mógłby zostać uwzględniony już tylko w związku z jego treścią. W żądaniu tym bowiem domagał się on ustanowienia na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako dz. nr (...), służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej dz. nr (...), polegającej na dopuszczeniu każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako dz. nr (...) do określonych czynności. W istocie wnosił więc o obciążenie cudzej nieruchomości służebnością mającą służyć właścicielowi nieruchomości oznaczonej jako dz. nr (...), a nie właścicielowi nieruchomości, na rzecz której miała formalnie zostać ustanowiona (czyli dz. nr (...)).

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt 1 sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy w zakresie, w jakim interesy pomiędzy wnioskodawcami, a uczestnikami (J. P. i Z. P.) były sprzeczne, o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. Mając na uwadze, że wnioskiem objęte były dwie nieruchomości koszty te zasądził na rzecz uczestników oddzielnie od wnioskodawczyni i od wnioskodawcy, jak w pkt 2 i 3. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika uczestników ustalone na podstawie § 5 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r. poz. 1800 z późn. zm.). W pozostałym zakresie w ocenie Sądu Okręgowego nie można było uznać, że interesy wnioskodawców i uczestników były sprzeczne. W szczególności zauważyć należy, że wniosek J. K. i A. J. w ogóle nie dotyczył nieruchomości, której właścicielem jest uczestnik J. B.. W związku z powyższym w pozostałym zakresie o kosztach postępowania apelacyjnego w pkt IV orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

SSO Grzegorz Buła