

Sygn. akt IX Ca 610/18

POSTANOWIENIE

Dnia 25 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Skiepmo (spr.)
Sędziowie:	SO Bożena Charukiewicz SO Dorota Ciejek
Protokolant:	prac. sądowy Izabela Ważyńska

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku J. T.

z udziałem A. K. (1), K. K. (1), J. N., B. N., M. K. i D. K.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 7 listopada 2017 r., sygn. akt X Ns 364/17,

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo Dorota Ciejek

Sygn. akt IX Ca 610/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. T. w toku sprawy X C 1275/16 w pkt II odpowiedzi na pozew wniósł o ustanowienie służebności drogowej na działce nr (...) polegającej na prawie przechodzenia i przejazdu do budynku usytuowanego na działce (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...).

Uczestnicy A. K. (2) i D. K., jako właściciele działki nr (...), nie zgodzili się z wnioskiem J. T. wskazując, że działka nr (...) ma dojazd do drogi - działki nr (...). Takie samo stanowisko zajęli uczestnicy W. K., K. K. (1), J. N., B. N.. Uczestnicy zgodnie podali, że jest możliwość obejścia budynku posadowionego na działce nr (...) zarówno od strony wejścia do mieszkania uczestników K., jak i od strony wejścia do mieszkania uczestników K.. Są to wąskie przejścia, ale umożliwiają komunikację.

Postanowieniem z dnia 7 listopada 2017r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie X Ns 364/17 oddalił wniosek.

Sąd ten ustalił, że nieruchomości gruntowa, oznaczona jako działka nr (...) o pow. 0,0661 ha, położona jest w N., gm. G.. Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi dla niej księgę wieczystą nr (...). Jest ona zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się trzy lokale mieszkalne, stanowiące odrębne nieruchomości. Są to:

- lokal nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części; jego właścicielami są B. i J. N. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,

- lokal nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części; jego właścicielami są D. i M. K. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,

- lokal nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części; jego współwłaścicielami są J. T. w udziale 2/3 części oraz A. i K. K. (1) na prawach wspólności ustawowej w udziale 1/3.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że działka nr (...) graniczy m.in. z działką nr (...), stanowiącą drogę publiczną. Jest to ul. (...) w N.. Działki dzieli ogrodzenie. Granica ta jest na długości około 4 metrów. Dalej wzdłuż działki nr (...) zlokalizowana jest działka nr (...), stanowiąca od 2005 r. własność wnioskodawcy J. T.. Działka nr (...) wciną się wąskim pasem pomiędzy działki nr (...), dochodząc do ul. (...), tj. działki nr (...). Pas ten ma około 4 metry szerokości. Na terenie ww. pasa znajdują się dwa metalowe słupy, stanowiące suszarkę na bieliznę, ogródek z nasadzeniami w postaci czterech krzewów: dwa krzewy agrestu i dwa porzeczki, oraz grządki warzywnika. Pozostała część ww. pasa gruntu porośnięta jest trawą. Z tej części działki nr (...), w tym z suszarki i ogrodu, korzysta wyłącznie wnioskodawca.

Małżonkowie K. dojeżdżają do drogi publicznej, jaką jest ul. (...) w N., przez stanowiącą ich własność działkę nr (...). Udostępniają ją także grzecznościowo państwu K. i N.. Wejścia do lokali w budynku na działce nr (...) są samodzielne i znajdują się na czterech ścianach budynku.

Od strony granicy z działką nr (...) przejście wzdłuż budynku ograniczone jest przez schody prowadzące do lokalu A. i K. K. (1). Schody te wychodzą na działkę nr (...). Konstrukcja schodów jest drewniana i powiązana z drewnianą werandą również zachodzącą na teren działki nr (...).

W ocenie Sądu I instancji wnioski nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd ten wskazał, że stosownie do treści art. 145 k.c. podstawową przesłanką dla ustanowienia służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że działka nr (...) graniczy na dość dużej szerokości wynoszącej 4 metry z działką nr (...) stanowiącą drogę publiczną. Zdaniem Sądu Rejonowego jest to szerokość pozwalająca nie tylko na dostęp do drogi publicznej właścicieli nieruchomości obejmującej działkę (...), ale także swobodny dojazd samochodami.

W ocenie Sądu Rejonowego nie zachodzi także przesłanka niewłaściwego dostępu do drogi publicznej spowodowana aktualnym użytkowaniem i zabudową drewnianą schodów. Wszelkie utrudnienia z tym związane są możliwe do dość łatwego usunięcia (od strony wejścia państwa K. – krzaki porzeczki), bądź też dość łatwego udostępnienia przejścia poprzez usunięcie prowizorycznych ogrodzeń i posprzątanie blokujących przejście przedmiotów (pod obecnymi schodami). W ocenie Sądu Rejonowego bez znaczenia w przedmiotowej sprawie pozostawała kwestia bezprawnego, zdaniem wnioskodawcy, posadowienia schodów i werandy na jego działce. Te kwestie jako właściciel może on rozstrzygnąć w stosownym trybie z osobą naruszającą jego prawo własności.

Wnioskodawca wniósł nieformalną apelację od powyższego postanowienia, zarzucając mu błąd w ustaleniach faktycznych, wywodził, że wbrew stanowisku Sądu I instancji dostęp, jaki działka nr (...) ma do drogi publicznej, nie jest odpowiedni. Domagał się zmiany orzeczenia i ustanowienia służebności drogi koniecznej zgodnie z żądaniem

wniosku, ewentualnie uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w Olsztynie do ponownego rozpoznania. Domagał się również przeprowadzenia wymienionych w apelacji dowodów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zaskarżone rozstrzygnięcie co do zasady jest prawidłowe, jednakże oddalenie wniosku powinno nastąpić z innych przyczyn, niż przyjął to Sąd Rejonowy. Wniosek winien bowiem podlegać oddaleniu z uwagi na brak legitymacji czynnej po stronie wnioskodawcy.

Legitymacja procesowa jest pojęciem wypracowanym na gruncie doktryny prawa procesowego i oznacza uprawnienie do wystąpienia w danym procesie w charakterze wnioskodawcy (legitymacja procesowa czynna) bądź uczestnika postępowania (legitymacja procesowa bierna). Innymi słowy, jest to zdolność do tego, żeby w danym postępowaniu wystąpić w charakterze strony lub uczestnika. Aby to mogło nastąpić, dany podmiot musi posiadać szczególną kwalifikację pozwalającą na wystąpienie z danym wnioskiem właśnie przez niego lub właśnie z jego udziałem (W. Broniewicz, Postępowanie cywilne w zarysie, Warszawa 2008 r., str. 144). Najczęściej takie uprawnienie wynika z łączącego strony stosunku prawnego określonego przez przepisy prawa materialnego.

Zgodnie z treścią 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 właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

Wnioskodawca domagał się ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), przy czym nie jest on jedynym aktualnym właścicielem tej nieruchomości. Z bezspornych ustaleń Sądu wynika, że wnioskodawca jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) i przysługuje mu udział wynoszący 2.731/10.000.

Art. 200 k.c. stanowi, że każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Dokonanie czynności zwykłego zarządu wymaga zgody większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.)

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia z dnia 24 listopada 2016 r. (III CSK 394/15, OSNC 2017/7-8/91), złożenie przez współwłaściciela nieruchomości wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz tej nieruchomości jest czynnością zwykłego zarządu, wymagającą zgody większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, iż jest oczywiste, że wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości pozbawionej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.) zmierza do zwiększenia jej użyteczności, a także do podwyższenia jej wartości ekonomicznej i rynkowej; ma także na celu poprawę komfortu korzystania z nieruchomości. Nie ulega zatem wątpliwości, że jeżeli nieruchomość izolowana jest przedmiotem współwłasności (wspólności majątkowej), to złożenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej stanowi czynność należącą do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną.

Zatem w przypadku, gdy nieruchomość, na której rzecz ma być ustanowiona służebność drogi koniecznej jest przedmiotem współwłasności, skuteczne złożenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej wymaga zgody większości współwłaścicieli. Wnioskodawca taką większością się nie legitymuje. Już tylko z tego względu jego wniosek powinien podlegać oddaleniu. W konsekwencji zawarte w apelacji wnioski dowodowe nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Wskazać należy, iż w braku zgody większości współwłaścicieli art. 201 k.c. stwarza możliwość zastąpienia zgody większości współwłaścicieli orzeczeniem sądowym. W takiej sytuacji ustawodawca przewidział możliwość wystąpienia przez każdego ze współwłaścicieli, niezależnie od wielkości przysługujących mu udziałów, o sądowe upoważnienie do dokonania czynności. Rozpoznając takie żądanie, sąd ocenia, czy dokonanie określonej czynności jest niezbędne, uwzględniając wszystkie okoliczności konkretnego przypadku. Orzeczenie sądu, uwzględniające wniosek

współwłaściciela, zastępuje brakującą zgodę. Jednocześnie stanowi umocowanie do dokonania określonej czynności zarządu dla wnioskującego współwłaściciela.

Dopiero zatem po uzyskaniu takiego zezwolenia, wnioskodawca byłby uprawniony do samodzielnego złożenia wniosku o ustanowienie służebności.

Mając powyższe na uwadze, apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Dorota Ciejek Krystyna Skiepmo Bożena Charukiewicz