

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 20 grudnia 2016 roku przeciwko W. i A. małżonkom R., J. i W. małżonkowie R. domagali się zniesienia służebności polegającej na nieodpłatnym korzystaniu ze studni i wjazdu na rzecz właściciela działki nr (...) położonej w L. gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łęczycy prowadzi księgę wieczystą nr (...), obciążającą działkę nr (...) położoną w L. gmina Ł., dla której Sąd Rejonowy w Łęczycy prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 lutego 2017 roku W. i A. małżonkowie R. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 3 listopada 2017r. Sąd Rejonowy w Łęczycy oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwotę 1834 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach stanu faktycznego:

W dniu 18 grudnia 1990 roku małżonkowie A. i J. R. aktem notarialnym przekazali w ramach umowy darowizny swoją nieruchomości składającą się z działek nr (...) położonych w L. gmina Ł. swoim synom i ich żonom. Działkę nr (...) darowali J. i W. małżonkom R., zaś działkę nr (...) A. i W. małżonkom R.. Mocą tej umowy została ustanowiona służebność nieodpłatnego korzystania ze studni i wjazdu na rzecz właściciela działki nr (...).

Działka nr (...), na której znajduje się dom mieszkalny należy do A. i W. małżonków R.. Dom mieszkalny od strony działki nr (...) należącej do J. i W. małżonków R. ma okienko piwniczne, z którego korzystają A. i W. R.. Przez to bowiem okienko wrzucany jest do piwnicy węgiel i z tej strony domu znajduje się piec centralnego ogrzewania.

Podobne okienko znajduje się także po przeciwnej stronie domu. Pomiędzy budynkami znajduje się studnia.

Ponieważ obaj bracia wraz z żonami prowadzą hodowlę kwiatów – chryzantem wspólnie korzystają ze studni celem podlewania kwiatów. Obie działki tj. nr 13 i 14 są aktualnie podłączone do sieci wodociągowej.

Strony pozostają w głębokim konflikcie, dochodzi do interwencji policji. Aktualnie nieruchomości została podzielona i przeprowadzone zostało postępowanie rozgraniczające. Do budynków na terenie działek nr (...) została doprowadzona kanalizacja.

Pozwani aktualnie dysponują także częścią działki znajdująca się po drugiej stronie domu (po prawej patrząc na dom od strony drogi gminnej), jest to część bezpośrednio położona przy drodze publicznej. Od pozostałej części nieruchomości pozwanych jest ona odgradzona płotem. A pomiędzy obiema częściami widoczna jest znaczna różnica poziomów gruntu. Na części tej wjazd nie jest utwardzony, z pozostałą częścią nieruchomości (działki nr (...)) łączy ją wąskie przejście.

Dom A. i W. R. (2) jest częściowo podpiwniczony, w piwnicy są dwa okienka, jedno od strony działki nr (...), drugie po przeciwnej stronie domu. Piwnica jest niska, dorosła osoba nie jest w stanie swobodnie się po niej przemieszczać. W pomieszczeniu od strony działki nr (...) znajduje się piec centralnego ogrzewania. W piwnicy po tej stronie składowany jest również węgiel. W pozostałej części piwnicy są różnego rodzaju przedmioty. Na podłodze zalega woda.

Działka nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Łęczycy prowadzi księgę wieczystą nr (...) obciążona jest służebnością nieodpłatnego korzystania ze studni i wjazdu na rzecz właściciela działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Łęczycy prowadzi księgę wieczystą nr (...). Obie działki położone są w L. gmina Ł..

Pozwani korzystają ze służebności dojeżdżając do posesji, wywożą kwiaty, podlewają je wcześniej wodą ze studni ze służebności korzystają również w czasie kiedy przywożą węgiel, który następnie zrzucają przez okienko w piwnicy po stronie od działki nr (...).

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu I instancji nie zostały spełnione przesłanki opisane dyspozycją art. 295 k.c., bowiem w świetle zebranego materiału dowodowego służebność nie utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkiego znaczenia i nadal jest niezbędna dla właścicielki tej działki.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyli powodowie.

Skarżący zarzucili rozstrzygnięciu:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a. art. 245 k.c. poprzez jego błędną wykładnię poprzez stwierdzenie, że służebność gruntowa traci dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie wyłącznie, gdy nie zwiększa w żaden sposób użyteczności nieruchomości władnącej, podczas gdy to także sytuacja, gdy służebność nie przynosi nieruchomości władnącej żadnych korzyści;

b. naruszenie art. 145 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i stwierdzenie, że zapewnienie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości władnącej jest niemal bezwarunkowe, w sytuacji, gdy w pierwszej kolejności należy wykorzystać wszystkie możliwości, które nie spowodują obciążenia nieruchomości sąsiedniej;

c. art. 5 k.c., poprzez jego błędne niezastosowanie, w sytuacji, gdy wykonanie przez pozwanych prawa korzystania z nieruchomości, wobec istnienia obiektywnych okoliczności umożliwiających alternatywny dostęp do drogi publicznej, a także korzystania z wody, stanowi nadużycie przysługującego uprawnienia i jest sprzeczne z jego społeczną – gospodarczym przeznaczeniem, a także w warunkach trwającego konfliktu stron, godzi w zasady współżycia społecznego;

II. naruszenie przepisów prawa procesowego tj.:

a. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dokonaniu sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, że:

- istniejąca służebność nie utraciła swojego znaczenia dla nieruchomości władnącej, podczas gdy w toku sprawy ustalono, że pozwani zamontowali nową bramę wychodzącą na istniejącą drogę publiczną, na skutek pomiarów geodezyjnych ich działka zaczęła graniczyć z kolejną drogą, z której możliwe jest utworzenie zjazdu, zaś sama nieruchomość jest podłączona do sieci wodociągowej, istniejąca studnia wysycha, a nadto pozwani nie widzą przeszkód w wykopaniu własnej studni na swoje nieruchomości,

- wykonanie dostępu dla nieruchomości władnącej będzie połączone ze znacznymi nakładami, podczas gdy okoliczność ta nie została udowodniona, w szczególności nie wykazano, z jakiego rzędu nakładami należy sielczyć przy tego typu inwestycji,

- korzystanie przez pozwanych z okna piwnicznego do wsypywania węgla zlokalizowanego obok drogi wjazdowej prowadzącej przez nieruchomość pozwanych świadczy o nie utraceniu znaczenia ustanowionych służebności dla nieruchomości pozwanych, podczas gdy dla nieruchomości władnącej ustanowiona jest jedynie służebność wjazdu oraz korzystania ze studni, a nadto w budynku pozwanych zlokalizowane są jeszcze dwa okna, przez które możliwy jest zrzut węgla,

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii geodety, co spowodowało, że Sąd I instancji uznał, iż wytyczenie wjazdu na nieruchomości pozwanych jest niemożliwe, w sytuacji, gdy stwierdzenie tej okoliczności wymaga wiadomości specjalnych.

W związku z postanowieniem Sądu o oddaleniu wniosku dowodowego na rozprawie w dniu 17 maja 2017r. na podstawie art. 381 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. skarżący wnieśli o:

-zwrócenie się do Urzędu gminy Ł. o informację, czy możliwe jest uzgodnienie lokalizacji zjazdu z dróg publicznych, do których przylega nieruchomości pozwanych,

- dopuszczenie dowodu z opinii geodety, który wytyczy zjazd z drogi publicznej do nieruchomości pozwanych.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie żądania pozwu.

Nadto skarżący wnieśli o zasądzenie od pozwanych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom podniesiony w apelacji, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, znajdujących pełne oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym i trafnie określił konsekwencje prawne z nich wynikające. Ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji, Sąd Okręgowy przyjmuje za własne bez konieczności ponownego ich przytaczania.

Na podstawie art. 381 k.p.c. Sąd Okręgowy pominął wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji jako spóźnione. Nic nie stało na przeszkodzie, by powodowie przed Sądem I instancji złożyli wniosek o zwrócenie się do Gminy Ł. o nadesłanie informacji jak we wniosku sformułowanym w apelacji.

Sąd I instancji na rozprawie w dniu 17 maja 2017r. oddalił wniosek pełnomocnika powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji na okoliczności związane z uzyskaniem przez nieruchomości pozwanych dostępu do drogi publicznej. Powodowie byli reprezentowani przez fachowego pełnomocnika w osobie adwokata, który po oddaleniu wniosku dowodowego nie zgłosił zastrzeżenia do protokołu rozprawy w trybie art. 162 k.p.c.

Nadto, zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji zasadnie oddalił wniosek dowodowy powodów. Pozwani przyznali, że odzyskali część nieruchomości położonej przy drodze publicznej, zatem nie było potrzeby powoływania na tę okoliczność biegłego geodety. Natomiast wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety, który miał wytyczyć zjazd z drogi publicznej do nieruchomości pozwanych jest wnioskiem spóźnionym, bowiem pierwszy raz został sformułowany dopiero na etapie postępowania apelacyjnego.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Okręgowego, zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisów art. 227 k.p.c. w zw. art. 278 k.p.c. nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Wbrew zarzutom skarżących podniesionym w apelacji, Sąd I instancji oceniając materiał dowodowy zebrany w sprawie, nie narusz także przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji jest swobodna, lecz na pewno nie dowolna, nie jest sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego, czy logicznego rozumowania.

Bezzasadny jest zarzut w tym zakresie, że Sąd I instancji bezzasadnie przyjął, że wykonanie dostępu do drogi publicznej byłoby połączone ze znacznymi nakładami. Jak ustalił Sąd I instancji, co prawda pozwani odzyskali część

nieruchomości, która leży bezpośrednio przy drodze, posiada bramę, z której jednak pozwani na razie nie korzystają. Jednak części nieruchomości są od siebie oddzielone ogrodzeniem na podmurówce, pomiędzy odgrózeniem a domem znajduje się wiele nasadzeń oraz zlokalizowane jest szambo. Poziomy pomiędzy częściami są bardzo zróżnicowane, a wjazd nie jest w żaden sposób utwardzony. Za domem znajdują się zabudowania, z których korzystają pozwani i nie ma możliwości, by samochód z tej części przejechał na część przed domem, gdzie znajdują się szklarnie z kwiatami. Budynki gospodarcze musiałyby zostać rozebrane by umożliwić przejazd pomiędzy dwiema częściami nieruchomości pozwanych. Części te są niejako oddzielnymi częściami połączonymi aktualnie jedynie osobami właścicieli. W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji zasadnie przyjął, że wykonanie dostępu do drogi publicznej wymagałoby znacznych nakładów.

Wbrew zarzutom skarżący podniesionym w apelacji korzystanie przez pozwanych z okna piwnicznego do wsypywania węgla jest nierozdzielnie związane ze służebnością przejazdu. Kotłownia w budynku pozwanych jest usytuowana w części piwnicy od strony działki pozwanych. Aby podjechać do okna piwnicznego w pomieszczeniu kotłowni i wrzucić do kotłowni węgiel pozwani muszą korzystać ze służebności przejazdu. Piwnica jest niska, nie ma możliwości swobodnego poruszania się po niej, ponadto piwnica jest podmokła. Dla pozwanych znacznie utrudnione byłoby składowanie opału po drugiej stronie domu, gdzie znajduje się drugie okna do pomieszczeń piwnicznych. Natomiast twierdzenie skarżących, że pomieszczenie piwniczne ma jeszcze trzecie okno nie znajduje żadnego oparcia w zebranym w sprawie materiale dowodowym.

Nie znajdują także uzasadnienia zarzuty naruszenia prawa materialnego w szczególności art. 245 k.c. Przepis ten nie dotyczy utraty znaczenia służebności gruntowej dla nieruchomości władnącej.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 295 k.c. i art. 145 k.c.

Postępowanie w niniejszej sprawie dotyczy zniesienia służebności gruntowej, a nie ustanowienia takiej służebności, zatem nie sposób postawić Sądowi I instancji zarzutu naruszenia art. 145 k.c., bowiem przesłanki opisane w dyspozycji tego przepisu są przedmiotem badania sądu w przypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji nie naruszał art. 295 k.c. Zgodzić należy się w pełni z Sądem I instancji, że zarówno służebność przejazdu jak i służebność korzystania ze studni nie utraciły wszelkiego znaczenia dla nieruchomości władnącej.

W świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie, pozwani nadal korzystają ze studni, woda ze studni wykorzystywana jest do podlewania hodowanych przez pozwanych chryzantem, co zmniejsza ponoszone przez nich nakłady na tę hodowlę. W tym stanie rzeczy nie sposób przyjąć, że służebność korzystania ze studni utraciła dla pozwanych znaczenie tylko, dlatego, że nieruchomość pozwanych została podłączona do sieci wodociągowej. Korzystanie z sieci wodociągowej zwiększyłoby koszty związane z hodowlą kwiatów.

Zgodzić należy się z Sądem I instancji, że w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, brak jest podstaw do twierdzenia, że służebność przejazdu utraciła dla pozwanych wszelkie znaczenie. Co prawda nieruchomość należąca do pozwanych, a sąsiadująca bezpośrednio z nieruchomością władnącą ma dostęp do drogi publicznej, jednakże nieruchomości pozwanych składa się faktycznie z dwóch działek, które nie są aktualnie ze sobą połączone, stanowią dwie odrębne części. Zatem trudno mówić o uzyskaniu przez działkę nr (...) „odpowiedniego” dostępu do drogi publicznej. Dzięki służebności pozwani mają możliwość dojechania do budynków gospodarczych i szklarni, w których hodują chryzantemy, które są źródłem ich utrzymania.

Nadto, pod domem pozwanych usytuowana jest piwnica. Piwnica ta ma okna po dwóch stronach budynku z tym, że jedynie w pomieszczeniu od strony działki powodów znajduje się piec centralnego ogrzewania. Piwnica jest niska, nie ma możliwości swobodnego poruszania się po niej, ponadto piwnica jest podmokła. Dla pozwanych z pewnością utrudnione byłoby składowanie opału po drugiej stronie domu. W tym celu musiałyby zostać wykonany dojazd do drugiego okna

piwnicznego, teren działki musiałby być zrównany, utwardzony, konieczne byłoby usunięcie betonowego murku oraz szamba i nasadzeń. Pozwani są osobami starszymi (ok. 70 lat) i jest dla nich niewątpliwie okolicznością istotną, czy mogą dokonać zrzutu węgla bezpośrednio z pojazdu do pomieszczenia kotłowni, czy też muszą jeszcze ręcznie przenieść kilka ton węgla w wymuszonej pozycji schylonej, gdyż piwnica ma wysokość 130 cm, a więc jest zbyt niska, by osoba dorosła mogła stanąć w niej w pozycji wyprostowanej.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 5 k.c. Wbrew stanowisku skarżących, w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie, brak jest podstaw do przyjęcia, że korzystanie przez pozwanych ze służebności przejazdu, czy też korzystania ze studni jest formą nadużycia prawa. Konflikt niewątpliwie istniejący między stronami nie pozbawia pozwanych możliwości korzystania z przysługujących im uprawnień.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800 ze zm. Dz.U. 2016r. poz. 1668).