

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 17 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt I Ns 50/12 z wniosku J. O. z udziałem Gminy Ł. Prezydenta Miasta Ł. o ustanowienie służebności ustanowił na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), działka gruntu numer (...) - stanowiącej własność Gminy Ł., mającej urzędzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych księgę wieczystą (...) na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), działka gruntu numer (...), mającej urzędzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych księgę wieczystą (...), zapisanej obecnie na J. i J. małżonków O., służebność gruntową polegającą na prawie wybudowania na terenie nieruchomości obciążonej (w pasie gruntu o szerokości 5 metrów wzdłuż granicy nieruchomości obciążonej z działką numer (...)) przyłącza wodociągowego, instalacji doprowadzającej wodę do nieruchomości władnącej wraz z ewentualną studzienką i wodomierzem, eksploatacji i konserwacji tych urządzeń i instalacji, prawie wstępu na teren nieruchomości obciążonej w celu naprawy lub konserwacji tych urządzeń i instalacji oraz pozostawienia w stanie wolnym od naniesień i nasadzeń pasa ochronnego tych urządzeń i instalacji o szerokości 5 metrów. Nadto Sąd Rejonowy zasądził tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności od J. O. na rzecz Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł. jednorazowo kwotę 5.200 zł płatną w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, umorzył postępowanie w pozostałym zakresie i ustalił, że każdy uczestnik ponosi we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia złożył uczestnik postępowania Gmina Ł. zaskarżając orzeczenie w części ustanawiającej służebność gruntową, tj. w zakresie punktów 1 i 2 postanowienia. Rozstrzygnięciu skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego w sposób mający wpływ na treść rozstrzygnięcia, w szczególności przepisów z zakresu postępowania dowodowego, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c.:

- poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i pominięcie takich okoliczności jak fakt, iż istniała inna możliwość ustanowienia przyłącza wodociągowego na nieruchomości wnioskodawcy i niekonieczne było w tej sytuacji obciążanie nieruchomości uczestnika postępowania;

- poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i pominięcie takich okoliczności jak fakt, że biegły sądowy, który sporządzał opinie w przedmiotowej sprawie i wypowiadał się co do możliwości podłączenia do wodociągu miejskiego nieruchomości wnioskodawców wyraźnie wskazał na możliwość bezpośredniego podłączenia do sieci wodociągowej, sugerując jednocześnie podłączenie pośrednie przez nieruchomość uczestnika postępowania, a mimo wszystko Sąd nawet nie rozważył wariantu nieobciążania nieruchomości uczestnika postępowania i dał pełną wiarę subiektywnej opinii co do właściwości rozwiązania;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia przyczyn, dla których niektórym źródłom Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, a także podstaw, dla których niektóre twierdzenia uczestnika postępowania nie uznał za istotne w sprawie – czym znacznie utrudniał uczestnikom postępowania instancyjną polemikę z wydanym postanowieniem, w szczególności dlaczego Sąd wydając rozstrzygnięcie oparł się tylko na okolicznościach korzystnych dla wnioskodawcy, takich jak np. niższe koszty podłączenia przyłącza, nie biorąc pod uwagę innych stanowisk;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 145 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy nie było podstaw do orzeczenia przez Sąd służebności gruntowej na rzecz wnioskodawcy;

3. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, co w konsekwencji spowodowało niewłaściwą oraz błędną ocenę stanu faktycznego powodującą ustanowienie służebności na rzecz wnioskodawcy, podczas gdy zdaniem uczestnikom postępowania nie było do tego podstaw.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części poprzez oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ramach wniosków ewentualnych skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za postępowanie odwoławcze.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

apelację należało uznać za zasadną.

Sąd Rejonowy poczynił w niniejszej sprawie zasadniczo prawidłowe ustalenia faktyczne, które to ustalenia Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne. Pomimo tego jednak, iż Sąd pierwszej instancji dokonał trafnej oceny dowodów, całkowicie błędna i niezaskarżająca na podzielenie jest ocena tegoż Sądu w kontekście spełnienia przesłanek ustanowienia na nieruchomości uczestnika postępowania służebności gruntowej. Z tych też względów zaskarżone orzeczenie nie mogło się ostać.

Trafnie bowiem zarzucił skarżący, iż Sąd Rejonowy orzekając w przedmiocie wniosku J. O. nie podjął w ogóle próby wyważenia interesu obu stron i w sposób całkowicie nieuzasadniony za okoliczność decydującą o zasadności roszczenia wnioskodawcy uznał koszt podłączenia nieruchomości położonej przy ulicy (...) do wodociągu miejskiego. Wskazać należy, iż art. 145 k.c., stanowiący w niniejszej sprawie podstawę rozstrzygnięcia, prowadzi do ograniczenia prawa własności i dlatego ustanowienie służebności drogowej na cudzym gruncie w oparciu o ten przepis powinno mieć wyjątkowy charakter. W tym kierunku idzie też orzecznictwo Sądu Najwyższego. Należy wskazać w szczególności na postanowienie z dnia 26 kwietnia 2006 r. (I CK 552/03, OSNC 2005, nr 4, poz. 70), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że w razie gdy dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, zasadą powinno być przystosowanie go do użytku zamiast ustanawiania służebności drogi koniecznej przez cudzą nieruchomość, chyba że przystosowanie takie byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów. W celu zmniejszenia uciążliwości związanych z obciążeniem cudzej nieruchomości służebnością, o której mowa w art. 145 k.c., komentowany przepis, stanowiąc, że powinno to nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, ale też z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, wyraża zasadę uwzględnienia wzajemnych interesów stron (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, Lex nr 53135). Przy stosowaniu tej zasady sąd powinien kierować się - jak to określa art. 145 § 3 k.c. - interesem społeczno-gospodarczym.

W rozpoznawanej sprawie zasady powyższe nie tylko nie zostały przez Sąd Rejonowy zastosowane, lecz, jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego rozstrzygnięcia, Sąd ten do powyższych dyrektyw w ogóle się nie odniósł, bowiem nie poddał nawet szerszym rozważaniom możliwości podłączenia sieci wodociągowej w sposób bezpośredni, bez konieczności obciążania służebnością nieruchomości należącej do uczestnika postępowania. Co więcej, jak słusznie podkreślił apelujący, Sąd Rejonowy, wydając zaskarżone postanowienie, nie podjął nawet próby wyjaśnienia, dlaczego decydujące i zasadniczo jedyne znaczenie przypisał wysokości kosztów przedsięwzięcia bez jednoczesnego rozważenia znaczenia ustanowienia służebności dla uczestnika postępowania, możliwości korzystania przez uczestnika z nieruchomości obciążonej, czy wreszcie kwoty o jaką de facto zostanie obniżona wartość przedmiotowej nieruchomości na skutek obciążenia jej służebnością na rzecz nieruchomości wnioskodawcy. Wszystkie powyższe okoliczności powodują w konsekwencji, iż zaskarżone orzeczenie nie można uznać za prawidłowe.

Podkreślenia wymaga fakt, iż, jak zostało w niniejszej sprawie ustalone, istnieje możliwość zarówno bezpośredniego podłączenia do wodociągu miejskiego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położonej w Ł. przy ul. (...), jak i możliwość pośredniego podłączenia jej do wodociągu miejskiego za pośrednictwem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położonej w Ł. przy ul. (...), z tą jedynie różnicą, iż szacunkowy koszt inwestycji polegającej na budowie nowego wodociągu w ulicy (...) mógłby być przeszło trzykrotnie wyższy aniżeli inwestycji polegającej

na podłączeniu pośrednim poprzez działkę gruntu nr (...) położoną przy ul. (...). Jak wynika zatem z powyższego w sprawie niniejszej istnieje możliwość podłączenia sieci wodociągowej w sposób bezpośredni bez konieczności obciążania służebnością nieruchomości należącej do uczestnika postępowania. Sąd Rejonowy o możliwości tej jedynie wspomniał, preferując jednakże zasugerowaną w opinii biegłego sądowego metodę ingerencji w prawo własności nieruchomości należącej do uczestnika postępowania bez jednoczesnego rozważenia, czy taki sposób zapewnienia wnioskodawcy dostępu do wodociągu uwzględnia w sposób należyty interesy obu stron postępowania, a zwłaszcza, czy nie stanowi on nadmiernego i nieuzasadnionego obciążenia gruntu należącego do apelującego.

Sąd odwoławczy argumentacji Sądu Rejonowego nie podziela. Przypomnieć należy, iż, jak już wyżej zostało podkreślone, służebność gruntowa stanowi ograniczenie prawa własności, przez co powinna mieć charakter wyjątkowy i incydentalny. W każdym wypadku nadto przy ustanawianiu takiej służebności należy mieć na względzie należyte wyważenie interesu obu stron. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego przesłanek tych nie uwzględnia. Podkreślenia wymaga fakt, iż w ustalonym w niniejszej sprawie stanie faktycznym nieruchomości wnioskodawcy posiada możliwość podłączenia do sieci wodociągowej bezpośrednio od ul. (...), a zatem bez konieczności obciążania przedmiotową służebnością nieruchomości uczestnika. Wprawdzie szacunkowy koszt takiej inwestycji byłby wyższy aniżeli przy pośrednim podłączeniu nieruchomości J. O. do sieci wodociągowej. Nie można jednakże tracić z pola widzenia faktu, iż ustanowienie takiej służebności niewątpliwie oznaczałoby dla uczestnika obniżenie wartości nieruchomości stanowiącej jego własność, a nadto skutkować by mogło również ograniczeniem możliwości jej sprzedaży, nie wspominając już o samym ograniczeniu w możliwości korzystania z przedmiotowej nieruchomości wobec ustanowienia pasa ochronnego o szerokości 5 m. Wszystkie powyższe okoliczności przemawiają w ocenie Sądu odwoławczego za uznaniem, iż ustanowienie służebności na nieruchomości mieszczącej się przy ul. (...) jest niecelowe i nieobiektywne. Ustanowienie przedmiotowej służebności nie jest w niniejszej sprawie także konieczne dla zapewnienia wnioskodawcy dostępu do sieci wodociągowej, bowiem, jak ustalono, istnieje możliwość bezpośredniego podłączenia nieruchomości położonej przy ul. (...) do sieci wodociągowej, której to możliwości ostatecznie nie zakwestionował również Zakład (...). Nie można ostatecznie tracić z pola widzenia faktu, iż poprowadzenie przyłącza wodociągowego przez ulicę (...), która dotychczas takiego dostępu do wodociągu nie miała, finalnie okazałoby się także korzystne dla właścicieli wszystkich nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie przyszłego wodociągu.

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, iż w sprawie niniejszej nie zostały spełnione przesłanki, o których mowa w art. 145 § 1 i 2 k.c., bowiem w sytuacji, gdy wnioskodawca posiada możliwość bezpośredniego podłączenia należącej do niego nieruchomości do sieci wodociągowej, ustanowienie służebności gruntowej obciążającej nieruchomość uczestnika nie tylko wiązałoby się z nadmiernym obciążeniem wskazanej nieruchomości, ale też byłoby niecelowe i nieuzasadnione.

Z tych wszystkich względów Sąd odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek.

Zmiana orzeczenia w zakresie roszczenia głównego skutkować musiała również zmianą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Mając na uwadze fakt, iż interesy wnioskodawcy i uczestnika były w niniejszej sprawie sprzeczne o kosztach postępowania przed Sądem Rejonowym należało orzec na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. i zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kwotę 240 zł, na którą to kwotę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika uczestnika ustalone na podstawie § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł również na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. zasądzając od wnioskodawcy na rzecz uczestnika tytułem zwrotu tychże kosztów kwotę 120 zł ustaloną na podstawie § 7 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.