

Sygn. akt: I Ns 802/16

POSTANOWIENIE

Dnia 08 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Halina Ostafińska-Kołącka

Protokolant: stażysta Ewelina Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2017 r. w Kwidzynie na rozprawie

sprawy z wniosku A. K.

z udziałem S. B. (1), S. B. (2), B. K., E. B.

o ustanowienie służebności przechodu

postanawia:

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić od wnioskodawcy A. K. solidarnie na rzecz uczestników S. B. (1), E. B. i S. B. (2) kwotę 257,00 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych 00/100), tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 800,00 zł (osiemset złotych 00/100), tytułem wydatków;

III. nakazać ściągnąć od wnioskodawcy A. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kwidzynie kwotę 2.554,56 zł (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt cztery złote 56/100), tytułem brakujących kosztów postępowania sądowego;

IV. odstąpić od obciążania wnioskodawcy A. K. kosztami postępowania sądowego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kwidzynie w pozostałej części.

SSR Halina Ostafińska-Kołącka

Sygn. akt: I Ns 802/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. K. wnosił początkowo o rozgraniczenie działek o numerach geodezyjnych (...), położonych w B., gmina S.. Podał, że granica działek (...) uwidoczniła na aktualnej mapie geodezyjnej nie odzwierciedla prawidłowego jej przebiegu. Dlatego obecnie studnia leży na działce (...) a powinna leżeć na działce wnioskodawcy (...).

Uczestnicy postępowania S. B. (2), E. B. i S. B. (1) wnosili o oddalenie wniosku zarzucając, iż granica poprowadzona jest prawidłowo.

W trakcie postępowania wnioskodawca cofnął wniosek bez zrzeczenia się roszczenia za zgodą uczestników postępowania, w wyniku czego postanowieniem z dnia 12.10.2015 roku postępowanie zostało umorzone. Na skutek zażalenia, w którym wnioskodawca odwołał oświadczenie o cofnięciu wniosku, postanowieniem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 20 maja 2016 rok III Cz. 429)16 sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania.

W dalszej części postępowania wnioskodawca A. K. zmienił i sprecyzował żądanie wniosku, w którym domagał się ustanowienia służebności przechodu do studni znajdującej się na działce uczestników nr (...).

W uzasadnieniu podał, że od 37 lat korzystał ze studni. Używa również wody doprowadzanej przez wodociągi gminne. Tymczasem uczestnicy postępowania S. i E. B. przy studni postawili ogrodzenie, które uniemożliwia mu swobodne dojście do studni.

Uczestnicy postępowania S. B. (2), E. B. i S. B. (1) wnosili o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności, która stanowiłaby zbyt duże obciążenie ich nieruchomości. Zarzucili również, że wnioskodawca jest osobą bardzo konfliktową i postawienie ogrodzenia było konieczne. Ponadto wnioskodawca korzysta z wody z sieci wodociągowej a woda ze studni nie nadaje się do picia z uwagi na jej zanieczyszczenie.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Małżonkowie A. i B. K. są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej nr (...), o pow.0,28ha, położonej w B. gmina S., zapisanej w księdze wieczystej (...) na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej majątkowej. Uczestnicy S. i E. B. na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej majątkowej są współwłaścicielami sąsiedniej nieruchomości zabudowanej nr (...) o pow.0,31ha, którą nabyli w drodze umowy sprzedaży z dnia 23 marca 2015 roku od S. B. (2).

Na wniosek A. W. Gminy S. prowadził postępowanie rozgraniczeniowe i na mocy decyzji z dnia 30.10.2014 roku stwierdził prawidłowy przebieg granicy działek (...). Następnie na żądanie A. K. przekazał sprawę na drogę postępowania sądowego na zasadzie art.33 ust.3 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku – prawo geodezyjne i kartograficzne.

Granica prawna biegnąca pomiędzy działkami (...) na aktualnej mapie geodezyjnej jest prawidłowa i zgodna z faktycznym przebiegiem granicy na gruncie. Po przebudowaniu studnia usytuowana jest w całości na działce (...). Wcześniej, zgodnie ze starą mapą katastralną z 1933 roku, granica działek przebiegała przez środek studni ale ówczesni właściciele przebudowali studnię tak aby stała w całości na działce (...).

W przeszłości właścicielką działki (...) była T. J. a później w drodze dziedziczenia własność działki nabyła S. B. (2). Stosunki sąsiedzkie pomiędzy T. J. i jej rodziną i A. i B. K. były dobre i nie było żadnych problemów z czerpaniem wody ze studnia, która wówczas była jedynym źródłem dostępu do wody obu rodzin. Od 2-3 lat istnieją scysje pomiędzy właścicielami obu działek. Obecnie Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. prowadzi postępowania w sprawie legalności wybudowania oczyszczalni ścieków na działce (...) i odprowadzania wód opadowych z działki (...)

(wypisy z rejestru gruntów k.35-36, akta rozgraniczeniowe Gminy S. RG.III.6830)2)2014, akta ksiąg wieczystych Kw. (...) i Kw. (...), opinia biegłego sądowego geodety M. L. k.56-64, przesłuchanie wnioskodawcy i uczestników – k. 370-372, akta sprawy Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. (...).16.2.2017, (...) (...) i (...) (...)).

Początkowo na granicy działek znajdowało się ogrodzenie z siatki z furtką, przez którą można było wejść z działki (...) na działkę (...). Od dwóch lat z uwagi na narastające konflikty sąsiedzkie uczestnicy zagrodzili dostęp do studni płotem z blachy.

Budynki usytuowane na działce (...), stanowiącej współwłasność A. i B. K., mają pełny i bezpośredni dostęp do wody z sieci wodociągowej wybudowanej przez Gminę D.. Studnia na działce (...), stanowiącej współwłasność S. i E. K., znajduje się w dobrym stanie technicznym. Do studni doprowadzone są przewody wodociągowe z budynków gospodarczych i mieszkalnego małżonków A. i B. K., stojących na działce (...). Sterowanie pompą jest zamontowane w ich budynku mieszkalnym. Nie ma konieczności przechodzenia przez A. i B. K. na działkę uczestników a wystarczy włączenie przycisku sterującego i wtedy woda leci ze wszystkich kranów podłączonych do przewodów do studni. W budynkach mieszkalnym i gospodarczych A. i B. K. zamontowane są zawory czerpalne zarówno do studni jak i do sieci wodociągowej, które umożliwiają czerpanie wody i ze studni i z wodociągów gminnych. W studni zamontowane są filtry oczyszczające i „smok” i gdyby nastąpiła awaria filtra lub pompy to nastąpiłaby konieczność dojścia do studni celem usunięcia awarii aby móc czerpać wodę ze studni. Przewody wodociągowe z sieci gminnej doprowadzone są

przez studnię do posesji A. i B. K. i przewody z sieci wodociągowej nie mają żadnego związku z przewodami związanymi z wodą ze studni. Są dwa rodzaje przewodów pozwalających na korzystanie małżonkom K. zarówno z wody ze studni i jak i z wody z wodociągów gminnych.

Jeżeli chodzi o stan chemiczny wody ze studni, to nie nadaje się ona do spożycia zarówno przez ludzi jak i przez zwierzęta ze względu na trzykrotne przekroczenie zawartości azotanów i bakterii coli. Woda ta nadaje się tylko np. do mycia maszyn w gospodarstwie czy też podlewania ale z wyłączeniem styczości wody z roślinami jadalnymi np. sałatą ponieważ bakterie mogłyby się przedostać do liści spożywanych przez ludzi.

Obecność bakterii z grupy coli może być spowodowana obecnością w pobliżu nieszczelnego szamba lub mini oczyszczalni ścieków. Natomiast obecność azotanów w wodzie studziennej może być wynikiem przedostawania się wody z okolicznych pól do wód podziemnych zasilających studnię.

(przesłuchanie wnioskodawcy i uczestników postępowania – k.246-247 i k.370-372, opinia biegłego sądowego z zakresu inżynierii sanitarnej A. J. k. 254-261 i opinie uzupełniające k.280-281 i k.301-302, opinia biegłego sądowego z zakresu chemii i ochrony środowiska M. K. k.319-335).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie akt ksiąg wieczystych, wypisów z rejestru gruntów i akt postępowania administracyjnego o rozgraniczenie, których prawdziwość nie była kwestionowana, na podstawie przesłuchania wnioskodawcy i uczestników postępowania a także opinii biegłych sądowych, które w ocenie Sądu sporządzone zostały profesjonalnie i wyczerpująco.

Powyższy stan faktyczny jest w zasadzie poza sporem.

Ostatecznie wnioskodawca i uczestnicy nie kwestionowali opinii biegłego sądowego w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnych i inżynierii sanitarnej A. J.. Jedynie wnioskodawca A. K. zakwestionował opinię biegłego z zakresu chemii i ochrony środowiska M. K. zarzucając, że woda jest zdatna do spożycia.

Istotę sporu stanowi celowość i konieczność ustanowienia służebności przechodu i możliwość korzystania z wody ze studni z uwagi na jej jakość.

Kwestia ustanowienia służebności gruntowej uregulowana jest w przepisie art. 285 par.1 kc. w brzmieniu „Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa)”.

Przepis par 2 art.285 kc. wprowadza jednak zastrzeżenie o treści „ Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części”.

Służebność gruntowa stanowi zatem formę prawną ograniczenia sfery właściciela jednej nieruchomości w celu ułatwienia korzystania z innej nieruchomości. Jest prawem niezwywalnym związanym z własnością nieruchomości władnącej. Dlatego służebność gruntowa jest uważana za część składową nieruchomości władnącej (art.50 kc.). W konsekwencji na podstawie art. 47 par.1 kc. prawo służebności gruntowej nie może być zbyte bez nieruchomości władnącej lecz przechodzi z mocy prawa na każdego nabywcę tej nieruchomości.

Już chociażby z tego powodu służebność gruntowa stanowi poważną ingerencję w treść własności nieruchomości obciążonej.

Zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (art.285par.2 kc.) musi czynić zadość interesom każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, co stanowi, że musi mieć charakter obiektywny i trwały.

Poza sporem jest, że małżonkowie B. i A. K. korzystali ze studni jeszcze w latach 70-tych wraz z ówczesnym właścicielką nieruchomości (...)T. J. i jej mężem J. J.. Stosunki sąsiedzkie w tym okresie były zgodne a studnia stanowiła jedyne źródło zaopatrzenia w wodę dla właścicieli obu nieruchomości z uwagi na brak sieci wodnej. Konflikty sąsiedzkie zaczęły się od trzech lat już po doprowadzeniu sieci wodociągowej do obu nieruchomości i po przekazaniu własności nieruchomości (...)przez S. B. (2) swojemu synowi S. B. (1) i jego żonie E. B.. Potwierdzili to zgodnie wnioskodawca i uczestnicy postępowania.

Wbrew stanowisku wnioskodawcy, spokojne korzystanie ze studni w przeszłości nie stanowi jeszcze okoliczności przemawiającej za koniecznością ustanowienia służebności przechodu przez działkę uczestników postępowania.

Ważny jest bowiem cel gospodarczy ustanowienia służebności gruntowej.

Małżonkowie A. i B. K. są współwłaścicielami gospodarstwa rolnego i oczywistym jest, że do prowadzenia gospodarstwa niezbędne jest stale źródło zaopatrzenia w wodę. Gdyby wnioskodawca utracił stale źródło zaopatrzenia w wodę zachodziłyby przesłanki ustanowienia służebności przechodu do źródła wody na nieruchomości sąsiedniej.

Tymczasem jak wynika z opinii biegłego sądowego A. J. wnioskodawca może korzystać zarówno z wody ze studni jak i z sieci wodociągowej.

Wprawdzie biegły w opinii potwierdził, że przewody doprowadzające wodę z gminnej sieci wodociągowej do gospodarstwa wnioskodawcy częściowo przeprowadzone są również przez obiekt studni, ale biegną one niezależnie od przewodów doprowadzających wodę bezpośrednio ze studni i nie mają żadnego związku z przewodami wody ze studni.

Nawet gdyby doszło do awarii przewodów sieci wodociągowej na odcinku przebiegającym przez działkę uczestników i przez studnię, to przewody te nie są własnością ani uczestników S. i E. B. ani A. i B. K., a tak jak całość sieci są własnością gminy lub przedsiębiorstwa, któremu gmina zleciła wykonanie sieci wodno – kanalizacyjnej (art.49 par.1 kc.). Tak więc tylko pracownicy gminy D. lub przedsiębiorstwa przesyłowego władni są do usuwania awarii.

Nie zachodzi zatem i z tego powodu konieczność zapewnienia wnioskodawcy prawa przechodu przez działkę uczestników do studni nawet jeżeli studnia na działce (...) leży przy samej granicy z działką (...).

Wprawdzie uczestnicy S. i E. B. stawiając ogrodzenie uniemożliwili wnioskodawcy fizyczny dostęp do studni ale nie jest to podstawa do ustanowienia służebności przechodu.

Jak wynika z art. 285 par.1 kc. służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (w tym wypadku działki nr (...)).

Istotą w sprawie jest, że skoro gospodarstwo rolne A. i B. K. ma stale zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągów gminnych, bezpodstawne byłoby ustanowienie służebności przechodu do studni na działce uczestników, ponieważ nie zwiększyłyby to użyteczności nieruchomości nr (...)ze względów ekonomicznych a stanowiłyby niepotrzebną ingerencję w prawo własności uczestników postępowania E. i S. B. (1).

Sąd nie podziela stanowiska wnioskodawcy, iż woda ze studni nadaje się do spożycia przez ludzi i zwierzęta ponieważ przeczy temu opinia biegłego sądowego M. K..

Niezależnie od powyższego stan chemiczny wody w studni nie stanowi tak istotnej przesłanki braku konieczności ustanowienia służebności przechodu jak brak celu gospodarczego zwiększenia użyteczności nieruchomości (...).

Nawet jeżeli woda w studni zostanie doprowadzona do stanu zgodnego z normami sanitarnymi, to nie powstanie cel gospodarczy ustanowienia służebności gruntowej zgodnie z żądaniem wnioskodawcy. Ma on bowiem stale zaopatrzenie w wodę dla gospodarstwa rolnego i sam fakt, że mógłby również korzystać z wody ze studni za którą nie ponosi żadnych opłat, nie stanowi zasadnego celu gospodarczego ustanowienia służebności.

Głównym kryterium dla oceny, czy służebność ma na celu zwiększenie obiektywnej i trwałej użyteczności nieruchomości władnącej, stanowi gospodarcze przeznaczenie tej nieruchomości. Dlatego z tego powodu służebności gruntowe nie powinny być ustanawiane dla wygody właściciela nieruchomości władnącej. Jeżeli wnioskodawca chciałby korzystać z wody ze studni jako lepszej jakościowo niż woda z wodociągów gminnych, to nic nie stoi na przeszkodzie aby wybudował studnię na własnym gruncie tym bardziej, że stosunki sąsiedzkie są już bardzo napięte.

Należy podzielić stanowisko uczestników postępowania, iż toczące się przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w S. postępowanie administracyjne w sprawach legalności wybudowania oczyszczalni ścieków na działce uczestników nr (...) i odprowadzania wód opadowych – nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy o ustanowienie służebności gruntowej.

W związku z powyższym Sąd na podstawie przepisu art. 285 par.1 i par.2 k.c. orzekł jak wyżej.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na zasadzie przepisu art. 520 par.2 kpc. w zw. z par.8 pkt.3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, które to rozporządzenie należy stosować w niniejszej sprawie ponieważ sprawa wpłynęła 10 grudnia 2014 roku.

Interesy wnioskodawcy i uczestników postępowania były sprzeczne. Dlatego wnioskodawca A. K. jako przegrywający sprawę powinien zwrócić uczestnikom postępowania S. B. (1) i E. B. solidarnie kwotę 257 złotych (z opłatą od pełnomocnictwa), tytułem kosztów zastępstwa przez pełnomocnika oraz kwotę 800 złotych, tytułem zwrotu wpłaconej przez nich zaliczki na biegłego.

Łączne koszty sporządzenia opinii przez biegłych sądowych wyniosły 5909,11 złotych. Po odjęciu zaliczki w kwocie 800 złotych, do uregulowania pozostała kwota 5109,11 złotych, wyłożona ze Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Kwidzynie.

Zdaniem Sądu zasadnym jest obciążenie wnioskodawcy A. K. połową tej kwoty w wysokości 2554,56 złotych.

Dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie niezbędne było dopuszczenie dowodu z opinii dwóch biegłych sądowych, co spowodowało niewątpliwie wzrost kosztów postępowania.

Wprawdzie wnioskodawca A. K. postanowieniem Referendarza sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kwidzynie z dnia 23 marca 2015 roku I Ns. 1362)14 został zwolniony od kosztów sądowych ale nie jest to wiążące dla ostatecznego rozstrzygnięcia w przedmiocie obciążenia kosztami postępowania sądowego.

A. i B. K. są współwłaścicielami gospodarstwa rolnego a więc nie należą do osób ubogich. Dlatego chociaż w części A. K. winien ponosić koszty postępowania i zwrócić na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2554,56 złotych.

W pozostałej części czyli w kwocie 2554,56 złotych Sąd odstąpił od obciążania kosztami wnioskodawcy.