

**Sygn. akt II Ca 514/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Cezary Klepacz (spr.)**

Sędziowie: **SO Małgorzata Klesyk**

**SO Barbara Dziewięcka**

Protokolant: sekretarz sądowy Karolina Chrapkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 czerwca 2015 r. sprawy

z wniosku K. S., L. R. (1) i A. Ł.

z udziałem: Z. P. (1), M. P., J. K. (1), K. W., M. M., W. M. i T. K.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawczyń od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 5 czerwca 2014 r., sygn. akt VIII Ns 829/12

**postanawia: oddalić apelację i zasądzić od K. S., L. R. (1) i A. Ł. na rzecz Z. P. (1) kwoty po 40 (czterdzieści) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 514/15**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2014 r., sygn. akt VIII Ns 829/12, Sąd Rejonowy w Kielcach ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) (poprzedni numer (...)), dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą (...), służebność drogi koniecznej o łącznej powierzchni 0,0417 ha, zaznaczoną na mapie z projektem drogi koniecznej sporządzonej przez geodetę uprawnionego L. S.-S., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Prezydenta Miasta K. w dniu 17 lutego 2014 r. za numerem(...), na nieruchomościach: położonej w K., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), pasem gruntu o powierzchni 0,017 ha, ograniczonym punktami (...), dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą (...) (pkt I.1.), położonej w K., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) (poprzedni numer (...)), pasem gruntu o powierzchni 0,0105 ha ograniczonym punktami (...), dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą (...) (pkt I.2), położonej w K., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) (poprzedni numer (...)), pasem gruntu o powierzchni 0,0124 ha ograniczonym punktami (...), dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą (...) (pkt I.3), położonej w K., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), pasem gruntu o powierzchni 0,0065 ha, ograniczonym punktami (...), dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą (...) (pkt I.4), położonej w K., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) (poprzedni numer (...)), pasem gruntu o powierzchni 0,0106 ha, ograniczonym punktami(...), dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą (...) (pkt I.5), a w związku z tym zasądził, tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, od L. R. (1) na rzecz Z. P. (1) kwotę 2.856 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty (pkt II.1), a na rzecz J. K. (1) – kwotę 3.999 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty (pkt II.2). Ponadto Sąd Rejonowy ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej

w K. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) (przedni numer (...)), dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą (...), służebność drogi koniecznej o łącznej powierzchni 0,0311 ha, zaznaczoną na opisanej wcześniej mapie, na nieruchomościach opisanych w podpunktach 1-4 punktu I postanowienia (pkt III) i w związku z tym zasądził od A. S., tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, na rzecz Z. P. (1) i J. K. (1) kwoty jak w punkcie II postanowienia (pkt IV). Sąd ustanowił też na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd ten prowadzi księgę wieczystą (...), służebność drogi koniecznej o łącznej powierzchni 0,0246 ha, zaznaczoną na opisanej wcześniej mapie, na nieruchomościach wskazanych w podpunktach 1-3 punktu I postanowienia (pkt V) i zasądził tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności na rzecz Z. P. (1): od K. S. kwotę 1.904 zł, od A. S. i L. R. (1) kwoty po 476 zł, zaś na rzecz J. K. (1): od K. S. kwotę 2.666 zł, a od A. S. i L. R. (1) kwoty po 666,50 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty (pkt VI). Nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych: od K. S. kwotę 235,16 zł, a od A. S. i L. R. (1) kwoty po 411,53 zł (pkt VII). Sąd stwierdził, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt VIII).

Jak wynika z ustaleń Sądu Rejonowego, nieruchomość położona w K., O., o powierzchni 89 arów i 84 m<sup>2</sup>, stanowiąca działka nr (...), dla której Sąd ten prowadził księgę wieczystą nr (...), stanowiła własności S. P. i wchodziła w skład prowadzonego przez nią gospodarstwa rolnego. Aktualnie na dawną działkę nr (...) składają się działki o numerach: (...), (...), (...), (...), 1010, (...). Współwłaścicielkami dwóch pierwszych są K. S. w 2/3 części i A. S. w 1/3 części. Działka nr (...) należy do A. S., a działka nr (...) – do L. R. (1). Działki nr (...) należą odpowiednio do J. K. (1) i Z. P. (1). Działki nr (...) usytuowane są kolejno, jako trzecia, czwarta i piąta od ul. (...), stanowią nieużytki, nie są ogrodzone i nie mają dostępu do drogi publicznej. Działki (...) są usytuowane odpowiednio jako szósta i siódma od ul. (...). Przeznaczone są do korzystania jako działki budowlane i także nie mają dostępu do drogi publicznej. J. K. (1) planuje budowę domu na działce nr (...). Projekt przewiduje taras budynku do zachodniej strony działki oraz usytuowanie tam garażu. Możliwe jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla działek o numerach: (...), 1010, (...) według różnych wariantów. Jednorazowe wynagrodzenie wg wariantu I, w wersji A2, wynosi: dla właściciela działki nr (...) – kwoty trzy razy po 2.856 zł za ustanowienie służebności dróg koniecznych dla każdego z właścicieli działek o numerach: (...), 1010 i (...), a dla właściciela działki nr (...) – kwoty trzy razy po 3.999 zł za ustanowienie służebności dróg koniecznych dla każdorazowych właścicieli wymienionych działek. Wysokość tego wynagrodzenia ustalono w oparciu o opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. K., która była kwestionowana przez wnioskodawczynię jedynie w tym zakresie, że właściciele działek o numerach (...) powinni otrzymać wynagrodzenie w wysokości odpowiadającej ustanowieniu jednej drogi koniecznej, a nie trzech dróg dla każdej działki władnącej osobno. W ocenie Sądu Rejonowego, przyjęty przez biegłą sposób obliczenia wynagrodzenia jest logiczny, zgodny z zasadami nauki i praktyki.

Droga konieczna ustanowiona dla działki nr (...) zajmuje częściowo tereny wszystkich pozostałych działek, dlatego też jej właścicielka zobowiązana jest do zapłaty wynagrodzenia dla wszystkich właścicieli, za wyjątkiem A. S., bowiem obie wnioskodawczynie zrzekły się wzajemnie wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Tak więc L. R. (2) powinna zapłacić Z. P. (1) kwotę 2.856 zł, a J. K. (1) – kwotę 3.999 zł. Takie same kwoty należne są uczestnikom od A. S. – właścicielki działki nr (...), bowiem ustanowiona dla niej służebność przebiega przez działki nr (...). Droga konieczna dla działki nr (...) przebiega również przez działki o numerach (...). Wynagrodzenie zasądzono od współwłaścielek, w stosunku do wielkości ich udziałów. Sąd Rejonowy przyjął, iż wynagrodzenie dla Z. P. (2) i J. K. (1) należy im się za każdą służebność odrębnie, a nie łącznie za wszystkie trzy służebności.

Orzeczenie to zaskrzyły wnioskodawczynie w części zasądzającej na rzecz Z. P. (1) i J. K. (1) wynagrodzenia za ustanowienie służebności ponad kwotę 6.850 zł (pkt II, IV i VI), zarzucając naruszenie art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędną interpretację, polegającą na przyjęciu, że w razie większej ilości działek władnących wynagrodzenie za ustanowienie służebności nie jest ograniczone do wysokości wartości szkody lecz jej wielokrotności, odpowiadającej liczbie nieruchomości władnących, co doprowadziło do rażącego zawyżenia wysokości zasądzonych kwot.

W oparciu o ten zarzut skarżące wniosły o zmianę postanowienia przez zasądzenie od nich na rzecz Z. P. (1) i J. K. (1) kwot odpowiadających, po ich zsumowaniu, rzeczywistej wysokości uszczerbku doznanego przez właścicieli nieruchomości obciążonych, który nie powinien przekraczać wartości wyliczonej dla działki nr (...), czyli 7.997,50 zł oraz zasądzenie na rzecz skarżących kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację Z. P. (1) i J. K. (2) wniosli o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawczyń kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sadu Rejonowego, które przyjmuje za własne.

Zarzuty apelacji dotyczą jedynie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, które Sąd pierwszej instancji ustalił na podstawie opinii biegłej E. K., ostatecznie nie kwestionowanej (k.475). Z treści opinii (k.388-408), jak i ustnych wyjaśnień biegłej (k.474v.-475) wynika, że wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności dla każdej z nieruchomości ustalono jako iloczyn powierzchni zajętej pod drogę konieczną, wartości rynkowej metra kwadratowego gruntu oraz przyjętego przez biegłą współczynnika, którego wartość zależy m.in. od ilości osób korzystających ze służebności. Biegła wyjaśniła, że nieruchomości obciążone służebnością drogi koniecznej położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę, dlatego też oszacowano ich wartość jako działek budowlanych. Gdyby dojazd został ustanowiony jedynie do działki nr (...), to wynagrodzenie byłoby inne, prawdopodobnie wyższe. Inne byłoby także wynagrodzenie, gdyby droga konieczna została ustanowiona jedynie dla działek o numerach (...). W powołanym w apelacji postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r., III CSK 32/10, Lex nr 1110993, wyjaśniono, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności stanowić ma ekwiwalentne świadczenie za korzystanie z cudzej nieruchomości, ustalone wg cen rynkowych. Sposób jego ustalenia może być różny, w zależności od warunków miejscowych, dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości bądź jej zagospodarowania. Wbrew twierdzeniom apelujących, z treści tego orzeczenia nie można wyprowadzić wniosku, że w rozpoznawanej sprawie wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej nie powinno przekraczać wartości wyliczonej dla każdorazowego właściciela działki nr (...). Wysokość wynagrodzenia zależy bowiem każdorazowo od okoliczności danej sprawy, czynników i uwarunkowań specyficznych dla określonego stanu faktycznego. Należy przy tym zauważyć, że sprawie, w której zapadło powołane postanowienie Sądu Najwyższego, służebność ustanowiono na gruncie przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę, chociaż biegły oszacował go według cen działek budowlanych, a zatem odniesiono przesłanki wynagrodzenia do wartości rynkowej gruntu, mimo że nie doszło do jego wykupu. W niniejszej sprawie droga konieczna przebiega zaś przez działki budowlane, pasem gruntu, który nie był wcześniej przeznaczony pod drogę, a jak wyjaśniła biegła (k.475), łączna wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności jest niższa od wartości zajętego pod drogę gruntu. Nie można zatem uznać, że wynagrodzenie to jest zawyżone. Odpowiada ono uwarunkowaniom specyficznym dla tej sprawy.

Sąd odwoławczy nie uwzględnił wniosku K. S. o odroczenie rozprawy apelacyjnej, zawartego w piśmie procesowym z dnia 15 czerwca 2015 r. (k.547). Wnioskodawczyni wskazała bowiem, że w okresie od 12 do 21 czerwca 2015 r. przebywać będzie za granicą na wcześniej zaplanowanej i wykupionej wycieczce, a chciałaby uczestniczyć osobiście w rozprawie. Tymczasem umowa na zorganizowanie tego wyjazdu, której kopia została dołączona do wniosku (k.548-549), zastała zawarta już w dniu 30 stycznia 2015 r. Wnioskodawczyni otrzymała zaś zawiadomienie o rozprawie apelacyjnej w dniu 22 kwietnia 2015 r. (k.545). Miała zatem wystarczająco dużo czasu na powiadomienie Sądu o wyjeździe. Wniosek o odroczenie rozprawy, złożony na cztery dni przed jej terminem, zmierza zatem jedynie do przewlekłości postępowania. Niezależnie od tego, K. S. była reprezentowana na rozprawie w dniu 19 czerwca 2015 r. przez profesjonalnego pełnomocnika.

Bezzasadny okazał się wniosek o zawieszenie postępowania apelacyjnego do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o sygn. akt VIII Ns 995/13 Sądu Rejonowego w Kielcach, bowiem rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie nie zależy od wyniku postępowania toczącego się we wskazanej sprawie.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. Skoro apelacja L. R. (1), A. Ł. i K. S. została w całości oddalona, to wnioskodawczyni zobowiązane są do zwrotu uczestnikowi Z. P. (3) kosztów, na które złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika, będącego adwokatem, w kwocie 120 zł, należne zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 461 z późn. zm.).

***SSO C. Klepacz SSO M. Klesyk SSO B. Dziewięcka***

(...)