

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Ns 959/12 z wniosku G. S. z udziałem Miasta Ł. o ustanowienie służebności drogi koniecznej

1. ustanowił na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd rejonowy dla Łódź-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), służebność drogi koniecznej obciążającej prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), o przebiegu oznaczonym A-B- D-C-A na mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 16 maja 2012 roku przez geodetę uprawnionego P. F. i zarejestrowanej w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ł. w dniu 23 maja 2012 roku pod pozycją 5/7459, polegająca na prawie przejazdu, przechodu i przeprowadzenia przyłączy instalacyjnych;
2. zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej kwotę 16.283,00 złotych płatną w ciągu 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności tej kwoty;
3. zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania kwotę 240,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że Gmina Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., oznaczonej jako działka nr: (...) o powierzchni 0,0099 ha i 128/2 o powierzchni 0,0937 ha, w obrębie G-4, o łącznej powierzchni 0,1036 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). G. S. przysługuje prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości oraz prawo odrębnej własności budynków. Nieruchomość przy ul. (...) w Ł. nie posiada dostępu do drogi publicznej, którą jest ulica (...). Nieruchomość przy ul. (...) w Ł. zabudowana jest parterowym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 400,7 m², parterowym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 36,40 m² z przybudówką o powierzchni użytkowej 18,93 m², oraz budynkiem gospodarczym zespołu garażowego o powierzchni użytkowej 116,56 m². Od strony zachodniej nieruchomość położona przy ulicy ul. (...) w Ł. oddzielona jest od drogi publicznej, tj. od ulicy (...) niezabudowaną działką gruntu o numerze 122/3 i powierzchni 0,0834 ha położoną przy ul. (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Właścicielem tej nieruchomości jest Gmina Ł.. Nieruchomość o numerze 122/3 ma od strony zachodniej bezpośredni dostęp do działki drogowej 121/1 – ulicy (...). Na nieruchomości znajduje się pozostałość frontowego ogrodzenia wraz z bramą wjazdową. Teren działki (...) mający zapewnić dojazd i dostęp do działek (...) oraz możliwość przeprowadzenia przyłączy sieciowych położony jest w jej południowej części. Na nieruchomości znajduje się częściowo utwardzony pas gruntu o szerokości 4,5 m i długości 14 m o powierzchni 63 m². Teren ten nie jest oddzielony od pozostałej części działki. Od strony północnej przedmiotowa nieruchomość oddzielona jest od drogi publicznej, tj. od ulicy (...) działką gruntu o numerze 123 o powierzchni 0,979 ha zabudowaną 5 kondygnacyjnym budynkiem, przygotowywanym do funkcji edukacyjnej. Wjazd na teren przedmiotowej nieruchomości jest możliwy wyłącznie na podstawie ustanowionej służebności gruntowej przez działkę (...) w części środkowej pasem o długości 15 m i szerokości 3 m. Droga konieczna przebiega przez nieruchomość przy ulicy ul. (...) w Ł. oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu G-4 numerem działki (...), stanowiącą własność Gminy Ł., według przebiegu wytyczonego punktami A, B, C, D na mapie do celów prawnych z dnia 16 maja 2012 roku zarejestrowanej w dniu 23 maja 2012 roku w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. za numerem (...) i zajmuje pas gruntu o długości 14 m i szerokości 4,5 m, o powierzchnię 63 m². Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. o przebiegu zaznaczonym, przy uwzględnieniu treści służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia przyłączy instalacyjnych przez działkę nr (...), wynosi 16.283 złotych.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że w świetle dyspozycji art. 145 k.c. wniosek zasługuje na uwzględnienie. Fakt braku prawnie gwarantowanego dostępu nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. do drogi publicznej nie był kwestionowany a jedyny możliwy dostęp przebiega przez graniczącą z nią nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. stanowiącą działkę nr (...). Uczestnik nie kwestionował konieczności przeprowadzenia drogi koniecznej przez nieruchomość stanowiącą jego własność, a przeprowadzenie przedmiotowej drogi przez przedmiotową nieruchomość jest w realiach niniejszej sprawy optymalne, gdyż odbywa się bez uszczerbku dla tej nieruchomości (z uwagi na jej charakter, dotychczasowe przeznaczenie i już istniejące służebności) oraz spełnia wszelkie potrzeby nieruchomości władnącej. Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej ustalono w oparciu o niekwestionowaną opinię biegłej, wyliczone dla powierzchni służebności, która została ustanowiona. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła wnioskodawczyni, zaskarżając rozstrzygnięcie w całości i zarzucając naruszenie art. 145 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że ustanowienie służebności ma mieć charakter odpłatny w sytuacji, gdy w stanie faktycznym sprawy wnioskodawczyni wykazała, że na skutek nabycia nieruchomości niezdatnej do użytku z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej poniosła straty polegające na konieczności ponoszenia znacznie wyższych opłat z tytułu dostawy wody, energii i ścieków, której to okoliczności przy ustalaniu odpłatności za ustanowienie drogi koniecznej Sąd meriti nie wziął pod uwagę, jak również niewzięcie pod uwagę przez Sąd okoliczności pierwotnej, iż działka nie miała dostępu do drogi publicznej z chwilą jej wydzielania i z taką wadą prawną była sprzedana przez Skarb Państwa, de facto przez tego, dla którego aktualnie ustalona jest opłata za ustanowienie służebności, która to okoliczność winna być wzięta pod uwagę uwzględniając interes społeczno-gospodarczy w ustanowieniu drogi koniecznej.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej nieodpłatnie, ewentualnie ustanowienie służebności drogi koniecznej odpłatnej w maksymalnej wysokości jednorazowej opłaty 3.000,00 złotych oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania zwrotu kosztów postępowania sądowego według norm prawem przepisanych (apelacja – k. 203-204).

W odpowiedzi na apelację uczestnik wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych (odpowiedź na apelację – k. 212-213).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny z tą zmianą, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. o przebiegu zaznaczonym, przy uwzględnieniu treści służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzenia przyłączy instalacyjnych przez działkę nr (...) wynosi 4.000,00 złotych.

Zapłaty skarżącej, iż w realiach niniejszej sprawy służebność drogi koniecznej winna zostać ustanowiona nieodpłatnie nie znajduje oparcia w dyspozycji art. 145 § 1 k.c., który wyraźnie i jednoznacznie stanowi, iż ustanowienie przedmiotowej służebności nastąpić ma za wynagrodzeniem. Pozwala to zatem na wnioskowanie, że ustanowienie tej służebności może nastąpić tylko jednocześnie z przyznaniem wynagrodzenia osobie, której nieruchomość została obciążona. W sytuacji zatem, w której uprawniony nie zrzekł się tego wynagrodzenia, ustanowienie służebności może nastąpić odpłatnie. Skoro zaś uczestnik nie zrzekł się wynagrodzenia za ustanowienie przedmiotowej służebności, apelacja nie mogła w tym zakresie doprowadzić do oczekiwanego przez skarżącą rezultatu. Argumentując, iż zaistniały stan rzeczy jest wynikiem zaniedbania ze strony uczestnika, który wydzielił przedmiotową nieruchomość bez odpowiedniego dostępu do drogi publicznej a nadto oddał taką nieruchomość w użytkowanie wieczyste, skarżąca zapomina, iż zdecydowała się ona na objęcie w użytkowanie wieczyste tej właśnie nieruchomości, pomimo faktu, że nieruchomość nie posiadała odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. A skoro tak, konsekwencje zaistniałego stanu rzeczy z tej przyczyny nie mogą obciążać wyłącznie jednego z zainteresowanych podmiotów.

Skarżąca niezasadnie także wywodzi wadliwość przedmiotowego rozstrzygnięcia z faktu nieuwzględnienia przez Sąd Rejonowy akcentowanej przez nią konieczności ponoszenia wyższych opłat za dostawę mediów. Niezależnie bowiem od powyżej przedstawionej argumentacji jak i argumentacji podniesionej w tej kwestii przez Sąd Rejonowy, nakazującej poddać w wątpliwość zasadność zgłaszanego przez wnioskodawczynię tym względzie roszczenia odszkodowawczego, na uwadze mieć trzeba, że okoliczności te pozostają bez wpływu na wysokość wynagrodzenia przewidzianego w art. 145 § 1 k.c. Wynagrodzenie powinno być ustalone proporcjonalnie do stopnia ingerencji w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście mieć na względzie szkodę właściciela wynikającą z uszczuplenia prawa własności. Gdyby zaś nawet wnioskodawczyni złożyła w tym zakresie oświadczenie o potrąceniu oraz podniosła stosowny zarzut, czego nie uczyniła, czynności te nie mogłyby doprowadzić w tym postępowaniu do pożądanego przez skarżącą rezultatu jako nieskuteczne z tej przyczyny, że warunkiem potrącenia jest przede wszystkim istnienie określonej wierzytelności. Nie ulega zaś wątpliwości, że wierzytelność z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie określonej służebności powstać może dopiero wraz z ustanowieniem przedmiotowej służebności za wynagrodzeniem.

Nie bez racji jednak skarżąca kwestionuje wysokość przedmiotowego wynagrodzenia. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nakazuje bowiem przychylić się do stanowiska apelacji o jego nadmiernym wygórowaniu. Ustalenia w tym zakresie Sąd Rejonowy poczynił wprawdzie przy uwzględnieniu wniosków płynących z opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, jednak na uwadze mieć trzeba, że sąd nie jest związany opinią biegłego w zakresie jego wypowiedzi zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji sądu. Opinia biegłego ma wszak na celu jedynie ułatwienie sądowi należytej oceny zebranego materiału wtedy, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne. Sama opinia nie może być natomiast źródłem materiału faktycznego sprawy ani stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłych. Sąd nie powinien zatem bezkrytycznie przyjmować konkluzji zawartych w opinii biegłego. Opinia jak każdy inny dowód podlega ocenie w trybie art. 233 § 1 k.p.c., w tym z uwzględnieniem wniosków płynących z całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Ustalenie wynagrodzenia należnego za ustanowienie służebności drogi koniecznej na podstawie art. 145 § 1 k.c. należy do kompetencji sądu orzekającego, nie zaś biegłego do spraw szacunku nieruchomości. Z uwagi na specyfikę materii opinia biegłego oczywiście posiadając określone znaczenie, nie ma jednak znaczenia rozstrzygającego. Rolą biegłego do spraw szacunku nieruchomości jest jedynie naświetlenie okoliczności sprawy w kontekście wartości nieruchomości. Rozstrzygając w kwestii wynagrodzenia za ustanowienie służebności Sąd Rejonowy musi natomiast zweryfikować płynące z niej wnioski, mając na względzie, że ostatecznie wynagrodzenie to powinno być ustalone proporcjonalnie do stopnia ingerencji w treść prawa własności.

W realiach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy bezkrytycznie ograniczył się do powielenia wniosków przedstawionych w opinii biegłego, nie uwzględniając, że są one dotknięte znacznym formalizmem i sztywnością rozumowania. Przede wszystkim, tworząc katalog nieruchomości podobnych, z uwagi na brak transakcji obejmujących najbliższe sąsiedztwo, biegła, jak sama wskazała, uwzględniła nieruchomości, które charakteryzowało położenie w strefie śródmiejskiej i terenach przylegających do tej strefy, a więc położenie w obszarze silnie zurbanizowanym, stanowiące przedmiot prawa własności. Zaznaczyła przy tym, że w wycenie nieruchomości najistotniejszymi cechami wpływającymi na jej wartość są lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo, natomiast cechy działki i możliwości inwestycyjne stanowią już cechy rynkowe, a nie cechy uwzględniane do doboru nieruchomości podobnych. Nadto wskazała, że nie postrzega kształtu wycenianej działki jako uniemożliwiającego zabudowę i nie widzi istotnego wpływu kształtu działki oraz jej powierzchni na możliwość jej zagospodarowania, a tym samym na cenę w zabudowie śródmiejskiej. O ile jednak uwagi te można zaakceptować w kontekście wyceny nieruchomości, to jednak w kontekście dyspozycji art. 145 § 1 k.c. na uwadze mieć należy, że wynagrodzenie należne właścicielowi ma być przede wszystkim adekwatne do stopnia ingerencji w jego prawo własności. Proste podzielenie wniosków płynących z opinii biegłej w rezultacie prowadzi do przyjęcia wysokiej ceny m² powierzchni, a mianowicie 354,10 złotych/ m² w odniesieniu do części nieruchomości stanowiącej w istocie przyuliczny pas gruntu. Nie można także tracić z pola widzenia, że droga konieczna ustanowiona w tej sprawie przebiegać ma w miejscu, które nie było aktualnie wykorzystywane na inne cele i przeznaczenie niż właśnie drogę, w którym od dawna faktycznie funkcjonuje utwardzona droga. Uwzględnić również należy, że przeznaczenie gruntu, na którym wyznaczono drogę konieczną nie może być w istocie inne, jak też, że działka

nr (...) jest już obciążona służebnością gruntową w części środkowej obejmującej pas o długości 15 m i szerokości 3m. Okoliczności te nie uprawniają do oszacowania wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej jedynie poprzez proste przeniesienie wniosków płynących z opinii biegłego i ustalenie go z uwzględnieniem podanej przez biegłego ceny za 1 metr kwadratowy powierzchni i powierzchni, gruntu objętego służebnością. Nie negując prawidłowości wniosków płynących z opinii biegłego, z powyżej wskazanych względów, opinia ta nie może mieć jednak dla potrzeb niniejszego postępowania takiego znaczenia, jakie nadał jej Sąd Rejonowy. Zważyć przecież należy, że sam Sąd Rejonowy w pisemnych motywach rozstrzygnięcia wskazuje, że z uwagi na fakt, iż na terenie nieruchomości uczestnika znajduje się pozostałość dawnego wjazdu bramowego z częściowo utwardzoną nawierzchnią o długości 14 metrów i szerokości 4,5 metra, która biegnie bezpośrednio do nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym wnioskodawczyni ustanowienie na niej służebności drogi koniecznej w istocie nie umniejszy walorów użytkowych przedmiotowej działki.

Powyżej przedstawione okoliczności nakazują obniżyć wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej w tej sprawie z kwoty 16.000,00 złotych do kwoty 4.000,00 złotych. Kwotę 4.000,00 złotych w realiach niniejszej sprawy uznać należy za odpowiednie wynagrodzenie w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., optymalne z perspektywy racji i interesów obu stron dostosowane do istotnych okoliczności niniejszej sprawy.

Opisany rezultat kontroli instancyjnej prowadzi do zmiany pkt. 1 zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez obniżenie wynagrodzenia, zaś w pozostałej części do oddalenia apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 3. na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Zważywszy na przedmiot niniejszej sprawy oraz wspólny interes zainteresowanych podmiotów, wyrażający się w dążeniu do uregulowania sytuacji prawnej korzystania przez wnioskodawczynię z nieruchomości uczestnika, w realiach niniejszej sprawy nie zachodzą podstawy do odstąpienia od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego.