

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 24 stycznia 2019 roku

We wniosku złożonym w dniu 9 listopada 2015 r. (data nadania przesyłki poleconej) wnioskodawca Wspólnota (...)nieruchomości przy ul. (...) w W. „Rezydencja przy Skoczni” wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...)_8. (...) będącej własnością uczestnika (...) W. na rzecz każdorazowych właścicieli udziałów w nieruchomości wspólnej położonej w W. przy ul. (...) w granicach oznaczonych na mapie geodezyjnej sporządzonej przez biegłego geodetę powołanego przez sąd, ustalenie wynagrodzenia za ustanowienie ww. służebności w kwocie 308,48 zł rocznie płatnej do dnia 31 marca każdego roku oraz zasądzenie na swoją rzecz od uczestnika kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie wniosku podniósł, że jedyna brama wjazdowa do garażu podziemnego nieruchomości położonej przy ul. (...) znajduje się przy ul. (...) i jest oddzielona od tej ulicy działką o numerze ewidencyjnym (...) będącej własnością (...) W.. Jak podano, ten fragment działki o którym mowa we wniosku, stanowi wybrukowana droga wjazdowa do garażu podziemnego. Wskazano, że pismem z dnia 12 listopada 2014 roku Urząd Miasta Stołecznego W. wystąpił do Wspólnoty o uregulowanie terenu nieruchomości władnącej poprzez ustanowienie służebności przejazdu i przechodu. Powołując się na przepis art. 145 § 1 k.c. zwrócono uwagę, że nieruchomość władnąca nie ma w chwili obecnej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, gdyż nie istnieje możliwość zjazdu z drogi publicznej jaką jest ul. (...) do garażu podziemnego. W ocenie wnioskodawcy, racjonalnym miejscem przebiegu drogi koniecznej jest obecnie wybudowany i użytkowany wjazd do nieruchomości od strony ul. (...). Co do wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej wnioskodawca wskazał, że zgodnie ze stanowiskiem uczestnika wyrażonym przy piśmie z dnia 12 listopada 2014 roku, powinno ono wynosić 308,48 zł rocznie, przy uwzględnieniu powierzchni działki (...) m² i stawki czynszu dzierżawnego w wysokości 1,10 zł/m²wraz z doliczonym podatkiem VAT (wniosek – k. 1-4).

W złożonej w dniu 17 marca 2016 r. (data nadania przesyłki poleconej) odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania (...) W. poinformował, że nie sprzeciwia się ustanowieniu drogi koniecznej o ile ustanowiona służebność będzie za wynagrodzeniem i przy zachowaniu warunków określonych w Uchwale Nr XXVIII/534/04 w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność (...) W. oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata. Wniósł także o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jak wynika z uzasadnienia, w planie zagospodarowania przestrzennego rejonu tzw. Dworca Południowego działka (...) znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy publicznej oznaczonej symbolem 18 (...) ul. (...). Przyznano, że część przedmiotowej działki nr (...) o powierzchni 19 m² zajęta została pod wjazd do garażu usytuowanego w budynku przy ul. (...) i jest dzierżawiona przez Wspólnotę C. 9 na podstawie umowy Nr (...) zawartej w dniu 1 marca 2016 roku. W odniesieniu do wynagrodzenia za ustanowienie służebności podano, że powinno być ono ustalone na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego określającego wartość nieruchomości powiększone o podatek VAT. Ustosunkowując się do twierdzeń powoda wskazano, że załącznik Nr 2 do Zarządzenia Nr (...) Prezydenta (...) W. nie może być wzięte pod uwagę przy ustalaniu o wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Jak podano, to zarządzenie dotyczy zasad wydzierżawiania na okres trzech lat nieruchomości miasta i Skarbu Państwa. W zarządzeniu tym stawka 1,10 zł.m² odnosi się wyłącznie do stawki czynszu dzierżawnego pobieranego od gruntu wykorzystywanego pod drogi dojazdowe i wjazdy. Uczestnik wskazał, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej powinno być wynagrodzeniem jednorazowym i płatnym w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o ustanowieniu (odpowieź na wniosek – k. 32-33).

Na dalszym etapie postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina (...) W. jest właścicielem działki nr (...) z obrębu (...)położonej w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na gruncie tym wzniesiony jest wielomieszkaniowy budynek mieszkalny o numerze porządkowym C. 9, z którego to budynku wyodrębniono lokale, w konsekwencji czego powstała wspólnota mieszkaniowa, a właścicielom lokali przysługują udziały w nieruchomości wspólnej, jako prawa związane z własnością lokali. W części podziemnej wybudowany jest parking z bramą wjazdową od strony ulicy (...). Gmina (...) W. jest właścicielem działki nr (...) z obrębu (...)położonej w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powyższa księga wieczysta prowadzona jest również dla innych działek ewidencyjnych. Działka nr (...) oddziela działkę o nr (...) od drogi publicznej – ulicy (...).

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. na podstawie umowy Nr (...) z dnia 1 marca 2016 roku zawartej z (...) W. jest dzierżawcą gruntu niezabudowanego o powierzchni 19 m² stanowiącego własność (...) W., położonego w W. w D. M. przy ulicy (...), oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna numer (...)-cz. z obrębu (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość ta wydzierżawiona została z przeznaczeniem na wjazd do garażu budynku przy ul. (...). Roczny czynsz dzierżawy został ustalony przez strony w kwocie 308,48 złotych, która to kwota zawiera należny podatek VAT w stawce 23%. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku.

W uchwale nr LXVII/2422/2006 Rady (...) W. z dnia 22 czerwca 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu tzw. Dworca Południowego działka (...) znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy publicznej oznaczonej symbolem 18 (...) ul. (...).

Dowód: okoliczność bezsporna , a nadto odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...), umowa dzierżawy nr (...) z dnia 1 marca 2016 roku – k. 36, szkic – k. 37.

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przejścia i przejazdu na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) obręb (...)położonej w W. przy ul. (...), w pasie gruntu wydzielonego liniami poziomymi w kolorze czerwonym, oznaczonego punktami A-B-C-D o szerokości w punktach A-B 3,38 metra, w punktach D-C 3,35 metra i długości w punktach B-C 5,66 metra, naniesionych na mapę przeznaczoną do celów sądowych sporządzoną w dniu 2 października 2016 r. BG.6640. (...)2015 przez biegłego C. W., przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, wynosi 17 500 zł netto.

Dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego z zakresu (...) – k. 116-140, mapa nieruchomości dla celów sądowych sporządzona przez biegłego C. W. – k. 60, opinia uzupełniająca – k. 93.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie powołanych wyżej dokumentów, uznając je za zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, albowiem ich prawdziwość nie budziła wątpliwości i nie została zakwestionowana przez żadną ze stron, jak również na podstawie zgodnych twierdzeń stron zgłoszonych na rozprawach oraz w pismach złożonych w toku postępowania.

Nadmienić należy, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zasadzie bezsporny – tak co do konieczności ustanowienia przedmiotowej służebności drogi koniecznej, jak i jej przebiegu. Sporna była – pierwotnie między wnioskodawcą a uczestnikiem (...) W. kwestia wysokości wynagrodzenia należnego uczestnikowi (...) W. za ustanowienie tej służebności.

Sąd oparł się w tym zakresie na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości – A. K. (k. 116-140). W ocenie Sądu opinia ta została sporządzona w sposób profesjonalny i rzetelny, zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiąc wystarczającą podstawę do obliczenia wynagrodzenia za

ustanowienie wnioskowanej służebności drogi koniecznej. Co więcej, treść opinii nie była kwestionowana przez uczestników postępowania, którzy zgodzili się z zawartymi w niej wnioskami (pisma k. 145, 153).

Sąd zważył co następuje:

Wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej zasługiwał na uwzględnienie.

Na wstępie należy stwierdzić, iż w ocenie Sądu że wspólnota mieszkaniowa działająca przez zarząd na podstawie art. 21 ust. 1 i 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 716) ma prawo w imieniu właścicieli lokali, z którą to własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali – art. 3 ust. 1 ww. ustawy występować o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz działki stanowiącej nieruchomość wspólną, w tym wypadku chodzi o działkę nr (...) z obrębu (...)położonej w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) – art. 6 ww. ustawy (vide: postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 4 lutego 2011 r. III CSK 110/10. Należy zauważyć, że wspólnota mieszkaniowa przedstawiła uchwałę 4/2015 z dnia 23 marca 2015r. członków wspólnoty mieszkaniowej wyrażającą zgodę na ustanowienie przedmiotowej służebności i na reprezentację przez wspólnotę przed sądem w postępowaniu dotyczącym ustanowienia tejże służebności (uchwała k. 9) wydaną w trybie art. 22 i 23 ww. ustawy o własności lokali.

Zgodnie z art. 145 k.c., jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Zgodnie z zasadami kodeksowymi przeprowadzenie drogi koniecznej ma uwzględniać potrzeby nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz jak najmniej obciążać grunty, przez które droga ma prowadzić. Ponadto przeprowadzanie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 k.c. oznacza taki, który zapewnia niezbędną – ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia – łączność z tą drogą umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 895/2000).

Ustawodawca nie zdefiniował przy tym pojęcia "odpowiedniego dostępu", niemniej o tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują każdorazowo wszystkie okoliczności konkretnej sprawy (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 172/2000). Chodzi tu o dostęp trwały i prawnie zagwarantowany. Musi on stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawania się z nieruchomości do drogi publicznej, nieskrępowaną wolą osób trzecich (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia: 12 października 2011 r. II CSK 94/11, 9 września 2011 r., I CSK 657/10, OSNC – ZD 2012/4/73; 7 lipca 1999 r., II CKN 786/98, OSNC 2000/2/34).

W świetle powyższych rozważań oraz ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego, stwierdzić należy, iż zostały spełnione wszelkie przesłanki wymienione w art. 145 k.c. do ustanowienia na rzecz wnioskodawcy służebności gruntowej w sposób przez niego proponowany. Poza sporem bowiem pozostawało, że garaże podziemne usytuowane w nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...) od strony ul. (...), nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Za taki dostęp w szczególności nie można uznać umowy dzierżawy zawartej przez wnioskodawcę z uczestnikiem, gdyż stosunki zobowiązaniowe zapewniają jedynie tymczasowy dostęp do nieruchomości na rzecz określonej osoby w umowie. Innymi słowy stosunek zobowiązaniowy nie daje gwarancji posiadania takiego dostępu w przyszłości oraz nie pozwala w pełni korzystać wnioskodawcy z prawa użytkownika wieczystego nieruchomości. Umowa dzierżawy już w toku tego postępowania wygasła 31 grudnia 2018 roku, gdyż była zawarta na czas określony 3 lat zgodnie z zasadami wydzierżawiania nieruchomości miasta i nieruchomości Skarbu Państwa określonych w zarządzeniu nr (...) Prezydenta (...) W..

Zaznaczyć przy tym należy, iż sam uczestnik postępowania nie kwestionował konieczności ustanowienia służebności o wnioskowanej treści.

Zważyć kolejno należy, iż proponowany przez wnioskodawcę przebieg służebności drogi koniecznej przez działkę o numerze ewidencyjnym (...), jest w okolicznościach rozpoznawanej sprawy najbardziej optymalnym i racjonalnym sposobem zapewnienia dostępu przedmiotowej nieruchomości do drogi publicznej zwłaszcza mając na uwadze, że nie jest on sprzeczny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W tej sytuacji, w ocenie Sądu przeprowadzanie służebności drogi koniecznej w zaproponowany przez wnioskodawcę sposób uwzględnia potrzeby nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, jak i stanowi możliwe najmniejsze obciążenie nieruchomości uczestnika (...) W.. Nie jest także sprzeczne z interesem społeczno – gospodarczym właścicieli tychże nieruchomości (art. 145 § 2 i 3 k.c.). W niniejszym postępowaniu w dniu 7 października 2017 roku złożona została mapa do celów sądowych zawierająca przebieg służebności drogi koniecznej. Przebieg tej służebności nie został zakwestionowany przez uczestnika, poza tym, że (...) W. wskazywało, że służebność nie uwzględnia potrzeb obsługi komunikacyjnej zlokalizowanego tuż obok lokalu użytkowego usytuowanego na parterze budynku po lewej stronie wjazdu do garażu. Jednakże wobec tego, że wnioskodawca nie wnosił o rozszerzenie służebności w stosunku do tej, której trasę ustalił biegły C. W. i wobec oświadczenia wnioskodawcy, iż ww. lokal nie należy do wnioskodawcy, Sąd nie czuł się uprawniony do wychodzenia poza wnioski – art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 kpc i badania powyżej kwestii w kontekście ewentualnego ustanowienia służebności drogi koniecznej do tegoż lokalu.

Sąd w sentencji niniejszego postanowienia, z urzędu, dokonał pewnej modyfikacji zgłoszonego we wniosku żądania nie naruszając przy tym woli wnioskodawcy. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. we wniosku inicjującym niniejsze postępowanie domagała się obciążenia służebnością drogi koniecznej jedynie działki o nr (...) na rzecz nieruchomości władnącej, tj. działki nr (...). Jak wynika z analizy treści księgi wieczystej o nr (...) działka nr (...) jest jedną z wielu, dla których prowadzona jest ww. księga. Trzeba pamiętać, że nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych, w tym sensie, że od tego momentu stanowią one odrębne nieruchomości. Obowiązuje zasada: „jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość”, tzn. jeżeli kilka działek objętych jest jedną księgą wieczystą, to składają się one na jedną nieruchomość w sensie prawnorzeczowym. Zgodnie z art. 285 k.c. nieruchomość można obciążyć służebnością gruntową na rzecz właściciela innej nieruchomości. Regulacja ta dopuszcza zatem ustanowienie służebności gruntowej tylko na rzecz całej nieruchomości władnącej. Wykluczone jest tym samym ustanowienie służebności gruntowej jedynie na rzecz części określonej nieruchomości, a więc jednej tylko z działek ewidencyjnych z których ona się składa. (vide, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 roku, sygn. akt III CZP 9/09, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2013 roku, sygn. akt IV CSK 527/12, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r. sygn. akt III CZP 8/13)

Dlatego też na gruncie rozpoznawanej sprawy koniecznym było ustanowienie służebności na całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), a następnie sprecyzowanie, że faktycznie przebiegać będzie ona przez działkę o nr ewid. 61/5, objętej powyższą księgą wieczystą, co znalazło odzwierciedlenie w treści sentencji postanowienia.

Sąd w sentencji postanowienia sprecyzował również oznaczenie podmiotów, na rzecz których działała wspólnota mieszkaniowa i na rzecz których została ustanowiona służebność. Otóż zgodnie z art. 3 ust. 1 in principio ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Dlatego też Sąd w sentencji postanowienia stwierdził, że ustanawia przedmiotową służebność na rzecz każdorazowych właścicieli lokali, z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę nr (...) z obrębu(...)położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 uzasadnianego postanowienia.

W początkowej fazie postępowania wnioskodawca wnosił o ustalenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności w kwocie 308,48 złotych rocznie płatnych do dnia 31 marca każdego roku. Powołał się w tym zakresie na stawkę 1,10 złotych za metr kwadratowy powierzchni nieruchomości wskazaną w piśmie uczestnika z dnia 12 listopada 2014 roku. W odpowiedzi na wniosek uczestnik zakwestionował wskazany sposób wyliczenia wynagrodzenia podając, iż stawka 1,10 zł za metr kwadratowy nie może stanowić podstawy wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Wskazano, że pismo na które powoływał się uczestnik dotyczyło opłat z tytułu umowy dzierżawy gruntu należącego

do (...) W., a wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej powinno być wynagrodzeniem jednorazowym.

Owo wynagrodzenie należne jest bez względu na okoliczności sprawy, oraz niezależnie od żądania właściciela nieruchomości występującego z wnioskiem o ustanowienie służebności, a także niezależnie od żądań właściciela nieruchomości uprawnionego do wynagrodzenia. O wynagrodzeniu sąd orzeka bowiem z urzędu. Stanowisko to potwierdził Sąd Najwyższy, m.in. w postanowieniu z 26 października 2000 r. (sygn. akt. IV CKN 1197/00), w którym stwierdzono, że w świetle art. 145 § 1 k.c. na sędzię spoczywa obowiązek rozważenia sprawy wynagrodzenia za drogę konieczną niezależnie od żądania uprawnionego właściciela, wysuniętego w toku postępowania, chyba że zrzekł się on wynagrodzenia. Odnośnie do wysokości tego wynagrodzenia Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność wyliczenia wartości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Zgodzić się należy ze stanowiskiem uczestnika, że regulacje i stawki zawarte w procedurze dzierżawy gruntów określonych przez (...) W. nie mogą być wzięte pod uwagę jako podstawa do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, gdyż dotyczą zupełnie innego stosunku prawnego. Sąd, podziеляjąc w pełni przyjęte przez biegłego A. K. konkluzje, zaakceptowane również przez uczestników postępowania ustalił, iż wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia przedmiotowej służebności wynosi 21 525 zł na którą składa się kwota 17 500 złotych powiększona o podatek od towarów i usług w stawce 23%.

Ustalona w powyższy sposób kwota wynagrodzenia wskazana w pkt 2 orzeczenia została powiększona o należny podatek od towarów i usług na podstawie art. 8 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 177 z 2011 r., poz. 1054 – j.t. ze zm.). Sąd podzielił bowiem ugruntowany w orzecznictwie sądów administracyjnych pogląd, że ustanowienie służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem wypełnia znamiona powołanych przepisów. Świadczenie usług zachodzi nie tylko wówczas, kiedy jest ono dobrowolne, ale także wtedy, gdy następuje zgodnie z nakazem organu władzy publicznej lub podmiotu działającego w jego imieniu lub nakazem wynikającym z mocy prawa (zob. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie: z dnia 9 marca 2011 r. I (...) 362/10, z dnia 19 lutego 2015 r., I (...) 276/14 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 11 czerwca 2010 r., (...) SA/WA 851/10).

O kosztach procesu w zakresie opłaty od wniosku oraz kosztów zastępstwa procesowego Sąd orzekł w pkt 3 sentencji na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Mając na uwadze, iż strony postępowania były w równym stopniu zainteresowane rozstrzygnięciem, a ich interesy nie były sprzeczne, oraz że w rozpoznawanej sprawie ze Skarbu Państwa wydatkowano kwoty tytułem wynagrodzenia biegłych sądowych, Sąd orzekł, iż powstałe w ten sposób koszty wnioskodawca oraz uczestnik winni ponieść w wysokości po 1/2 każdy z nich, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

Zarządzenie: (...).