

Sygn. akt: I Ns 221/18

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2021 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Marta Karnacewicz
Protokolant:	Sekretarz Anna Hołoga

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2021 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w S.

z udziałem Gminy M. S., Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., I. P., R. P., W. M., M. G., S. R., A. R., M. S. (1), M. S. (2), A. S. (1), W. B., Z. B., A. S. (2), B. R., S. S. (1), G. K., M. K., W. C., K. C. (1), B. N., H. N., B. K. (1), M. P., H. J., M. B., S. S. (2), D. S., F. T., H. T., P. S. (1), J. S., P. F., B. F., A. D., A. C., M. C., E. S., G. S., M. S. (3), P. S. (2), M. S. (4), M. A. i T. G.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

I. ustanowić na nieruchomości - działce nr (...) - położonej w S. przy ul. (...), obręb (...) Ś., dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą Kw (...), służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez pas drogowy o powierzchni 357 m⁽²⁾ na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości - działki nr (...) - położonej w S. przy Alei (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą nr Kw (...) – zgodnie z uzupełniającą opinią biegłego geodety W. S. z dnia 28 maja 2019 r. (karty 534-537 akt sprawy) stanowiącej nieodłączną część niniejszego postanowienia;

II. ustanowić na nieruchomości - działce nr (...) - położonej w S. przy ul. (...), obręb (...) Ś., dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą Kw (...) służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez pas drogowy o powierzchni 171 m⁽²⁾ na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości - działki nr (...) - położonej w S. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą nr Kw (...) – zgodnie z uzupełniającą opinią biegłego geodety W. S. z dnia 28 maja 2019 r. (karty 534-537 akt sprawy) stanowiącej nieodłączną część niniejszego postanowienia;

III. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie I postanowienia zasądzić od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w S. na rzecz Gminy M. S. kwotę 10.281,60 zł (dziesięć tysięcy dwustu osiemdziesięciu jeden złotych sześćdziesięciu groszy), płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności tej kwoty;

IV. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie II postanowienia zasądzić od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w S. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 20.000 zł (dwudziestu

tysięcy złotych), płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności tej kwoty;

V. oddalić wnioski w pozostałej części;

VI. tytułem kosztów sądowych nakazać pobranie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w S.:

a) od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Al. (...) w S. kwotę 1.979,57 zł (tysiąca dziewięciuset siedemdziesięciu dziewięciu złotych pięćdziesięciu siedmiu groszy),

b) od Gminy M. S. kwotę 1.979,57 zł (tysiąca dziewięciuset siedemdziesięciu dziewięciu złotych pięćdziesięciu siedmiu groszy),

c) od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 1.979,57 zł (tysiąca dziewięciuset siedemdziesięciu dziewięciu złotych pięćdziesięciu siedmiu groszy);

VII. oddalić wnioski o zwrot kosztów postępowania w pozostałym zakresie.

Sygn. akt I Ns 221/18

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 3 listopada 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy al. (...) i pl. (...) w S. wniosła o ustanowienie na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) obręb (...) Ś., dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz współwłaściciele budynków znajdujących się na tej nieruchomości służebności drogi koniecznej obejmującej prawo przechodu i przejazdu obciążającej:

a) prawo własności działki gruntu nr (...) obręb ewidencyjny (...) Ś. położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującej całą powierzchnię tej działki, za zapłatą jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 500 złotych,

b) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) obręb ewidencyjny (...) Ś., położonej przy ul. (...) w S., objętą księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w S., obejmującej pas drogi koniecznej biegnący od granicy działki nr (...) z ul. (...) na szerokości przejazdu bramowego i dalej poprzez przejazd bramowy zlokalizowany na działce nr (...) przez całą szerokość i długość przejazdu bramowego i dalej pas drogi koniecznej o szerokości przejazdu bramowego do granicy działki nr (...) z granicą działki (...), za zapłatą jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 150 złotych.

Jednocześnie wnioskodawca wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że wnioskodawca Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy al. (...) i pl. (...) w S. związana jest z nieruchomością stanowiącą działkę nr (...) obręb (...) Ś., dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na nieruchomości tej znajduje się budynek mieszkalny z lokalami usługowymi na parterze. Dostęp do drogi publicznej dla działki nr (...) dotychczas realizowany był przez działkę nr (...), stanowiącą własność Gminy M. S., dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) a następnie przez pas drogi i prześwit bramowy działki gruntu nr (...) obręb (...) Ś., położonej przy ul. (...) w S., objętą księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w S.. Nieruchomość ta stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym wyodrębnione zostały lokale stanowiące odrębne od gruntu przedmioty własności. Użytkownikiem wieczystym i współwłaścicielem budynku w udziale wynoszącym (...) jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S., zaś w pozostałym zakresie współużytkownikami wieczystymi tej działki oraz właścicielami części wspólnych budynku są właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych i usługowych wskazani we wniosku w osobach: I. P., R. P., W. M., M. G., S. R.,

A. R., M. S. (1), M. S. (2), A. S. (1), W. B., Z. B., A. B., B. R., S. S. (1), G. K., M. K., W. C., K. C. (1), B. N., H. N., B. K. (1), M. P., H. D., M. B., S. S. (2), D. S., F. T., H. T., P. S. (1), J. S., P. F., B. F., A. D., A. C. i M. C..

Wnioskodawca podniósł, iż w związku z rozpoczęciem na terenie działki nr (...) położonej przy ul. (...) w S. prac zmierzających do jej trwałego ogrodzenia koniecznym stało się zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla mieszkańców nieruchomości położonej na działce nr (...) przy al. (...) i pl. (...) w S., albowiem nie będzie możliwe przejście i przejazd przez bramę wjazdową przy ul. (...) w S. na działkę nr (...), z której na mocy porozumienia z Gminą M. S. korzystają właściciele lokali położonych w budynkach usytuowanych przy ul. (...), al. (...) oraz pl. (...). Wnioskodawca wskazał przy tym, iż nie posiada dostępu do drogi publicznej od strony al. (...) ani pl. (...), gdyż od strony tych ulic znajdują się wyłącznie trzy wejścia do budynku w zakresie przechodu osób. Nie ma możliwości dostania się do nich jakimikolwiek pojazdami z uwagi na wykonaną infrastrukturę drogową jak również brak wyposażenia budynków od tej strony w bramę wjazdową. Co więcej, klatki schodowe nr (...), 19, i 17 budynku Wspólnoty nie posiadają w ogóle drzwi wejściowych od strony al. (...) i pl. (...), z uwagi na to, że w czasie gdy był wznoszony dostęp od ul. (...) nie był niczym ograniczony, gdyż budynek przy ul. (...) powstał kilkadziesiąt lat później. W konsekwencji podjęte przez uczestników prace uniemożliwią realizację dotychczasowego porozumienia, a także dostęp mieszkańców i przedsiębiorców do drogi publicznej, w tym w zakresie służb miejskich i ratunkowych, czy wywozu nieczystości. Wnioskodawca wskazał przy tym, iż nie ma możliwości dostępu do drogi publicznej przez prześwit bramowy na działce nr (...) przy ul. (...).

Uczestnik Gmina M. S. co do zasady nie sprzeciwił się ustanowieniu służebności gruntowej na rzecz wnioskodawcy na swojej działce nr (...). Nie wyraził jednak zgody na objęcie służebnością całej powierzchni tej działki, a jedynie jej pasa drogi w niezbędnym zakresie. Zakwestionował również wynagrodzenie jednorazowe za ustanowienie służebności w kwocie 500 złotych, argumentując, iż jest ono nieadekwatne do zakresu terenowego służebności oraz sposobu korzystania, o który wnioskuje Wspólnota.

Uczestnik Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska Spółdzielnia wskazała, iż wniosek jest bezzasadny, albowiem Wspólnota ma zapewniony dostęp do drogi publicznej od strony Pl. (...) i od Al. (...) zarówno w zakresie ruchu pojazdów jak i pieszych. Zakwestionowała również wysokość zaproponowanego przez wnioskodawcę wynagrodzenia za ustanowienie służebności, podnosząc iż jest ono zaniżone.

Uczestnicy R. P., P. F., B. F., M. P., H. J., H. T., F. T., A. S. (1), K. C. (1), B. K. (1), S. S. (1), B. N., M. G., H. N., A. S. (2), A. D., B. R., Z. B., W. B., W. M. poparli stanowisko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

Pozostali uczestnicy nie złożyli odpowiedzi na wniosek.

W toku postępowania dochodziło do zmian podmiotowych po stronie uczestników, które to były skutkiem zmian właścicielskich w nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy Al. (...) i Pl. (...) w S. znajduje się na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) Ś., położonej przy Al. (...) i Pl. (...). Działka ta obejmuje obszar 0,1037 ha. Posadowiony jest na niej budynek wielorodzinny mieszkalny, na parterze znajdują się lokale usługowe. Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą pod nr KW (...).

Bezsporne, a nadto dowód:

- mapy, k. 20-23;

- wypis z rejestru gruntów, k. 24-25;

- wydruk z KW (...), k. 31-48;

Dostęp do drogi publicznej dla działki nr (...) był dotychczas realizowany przez pas drogowy na działce gruntu nr (...), położonej przy ul. (...) w S., stanowiącej własność Gminy M. S., dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz przez pas drogi szerokości przejazdu bramowego biegnący przez działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą pod nr KW (...), położoną przy ul. (...) w S., której właścicielem w udziale wynoszącym (...) jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S., a w pozostałym zakresie właściciele wyodrębnionych lokali.

Bezsporne, a nadto dowód:

- zeznania K. C. (2), k. 291-292;

- zeznania B. R., k. 293;

Do tej pory nieruchomości gruntowa pod budynkiem na działce nr (...) znajdowała się w użytkowaniu wieczystym właścicieli lokali tworzących ww. Wspólnotę, a jego właścicielką była Gmina M. S., jednak z dniem 1 stycznia 2019 roku, na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego ww. gruntu na własność.

Bezsporne.

Pismem z dnia 17 października 2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. poinformowała wnioskodawcę, iż w dniu 10 listopada 2016 roku rozpoczną się prace na terenie działki nr (...) położonej przy ul. (...) w S., zmierzające do jej trwałego ogrodzenia w sposób uniemożliwiający przejście i przejazd.

W piśmie tym zawarto również informację, że w konsekwencji wykonanych prac począwszy od dnia 20 listopada 2016 roku nie będzie możliwe przejście i przejazd przez bramę wjazdową przy ul. (...) w S. na działkę nr (...) położoną przy ul. (...), Al. (...) oraz Pl. (...), z której korzystają na mocy porozumienia z Gminą M. S. właściciele lokali położonych w budynkach usytuowanych przy ul. (...), Al. (...) oraz Pl. (...).

Bezsporne, a nadto dowód:

- pismo z dnia 17 października 2016 roku, k. 11;

Wnioskodawca nie posiada jednak dostępu do drogi publicznej.

Budynek Wspólnoty wzniesiony jest na planie listery (...) wzdłuż Al. (...) i od strony Pl. (...). Z obu stron opiera się o inne budynki: od strony Pl. (...) o budynek sądowy, od strony ul. (...) o ponemiecką kamienicę mieszkalną.

Od strony obu ulic znajdują się wyłącznie trzy wejścia do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (klatek schodowych w budynku jest 6) umożliwiające obsługę komunikacyjną trzech klatek schodowych nr (...) w zakresie możliwości przechośu osób – od Placu (...) wejście i od Alei (...) wejścia. Do klatki schodowej nr (...) nie ma możliwości przedostania się z innych klatek, natomiast klatki (...) umożliwiają wyjście na ulicę mieszkańcom klatek (...), jednakże mieszkańcy tych klatek muszą najpierw opuścić budynek od strony podwórka (działki (...)) i wejść do klatek (...). Klatki schodowe nr (...) budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nie posiadają w ogóle drzwi wejściowych od strony Al. (...) i od strony Pl. (...). Wynika to z konstrukcji budynku i z uwagi na fakt, iż w czasie gdy był on wznoszony dostęp od ul. (...) nie był ograniczony. Skomunikowanie budynku Wspólnoty Mieszkaniowej z drogą publiczną w zakresie dojazdu do nieruchomości pojazdów od początku istnienia budynku Wspólnoty było zatem zapewnione od strony ul. (...), przy której była pusta niezabudowana przestrzeń, umożliwiająca dojsie i dojazd do budynku dzisiejszej Wspólnoty.

Do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nie ma możliwości dostania się od strony ulic (...) jakimikolwiek pojazdami z uwagi na wykonaną infrastrukturę drogową (chodniki, ścieżki rowerowe, parkingi i betonowe słupki), która takiego

dojazdu nie przewiduje, jak również z uwagi na to, że budynek Wspólnoty Mieszkaniowej nie jest wyposażony od strony tych ulic w bramę wjazdową.

Budynek Spółdzielni znajdujący się na działce nr (...) powstał kilkadziesiąt lat później (w roku 1992) niż budynek Wspólnoty Mieszkaniowej (wybudowany w roku 1961), a jego budowa spowodowała zamknięcie całego kwartału ulic, stąd też konieczne było wykonanie prześwit bramowego w budynku Spółdzielni.

Dowód:

- zdjęcia na płycie CD, k. 30 (koperta);

- zeznania K. C. (2), k. 291-292;

- zeznania B. R., k. 293;

- protokół z oględzin i dokumentacja fotograficzna, k. 326-329, 330-383;

Na konieczność zapewnienia dojazdu do budynku wnioskodawcy przez prześwit bramowy na działce nr (...) wskazywała również dokumentacja dotycząca budowy budynku Spółdzielni przy ul. (...) w S..

Bezsporne, a nadto dowód:

- wskazania lokalizacyjne z dnia (...) marca 1988 roku wraz z załącznikiem nr 1 „Wytyczne urbanistyczno-architektoniczne”, k. 26-29;

Od czasu powstania budynku Spółdzielni prześwit bramowy na działce nr (...) przy ul. (...) w S. dla mieszkańców nieruchomości przy Al. (...) i Pl. (...) w S. zapewniał i zapewnia dojazd pojazdów służb miejskich, pojazdów Straży Pożarnej oraz karettek pogotowia. Gwarantuje również dojazd pojazdów mieszkańców Wspólnoty oraz pojazdów obsługujących lokale użytkowe znajdujące się w budynku Wspólnoty. Pojazdy należące do mieszkańców działki nr (...) parkują na terenie działki nr (...). Przez bramę na działce nr (...) odbierane są przez śmieciarkę odpady z pojemników na śmieci. Na wprost pojemników na śmieci znajduje się również trafostacja.

Z przejazdu na działce nr (...) korzystają również mieszkańcy budynków znajdujących się na działkach (...), którzy także nie dysponują innym dostępem do swoich nieruchomości, jak poprzez działkę nr (...). Przejazd przez działkę nr (...) stanowi jedyny dostęp do drogi publicznej dla działki gminnej nr (...), która jest w znacznej mierze wykorzystywana przez mieszkańców Wspólnoty na podstawie porozumienia zawartego z Gminą M. S..

Dowód:

- zdjęcia na płycie CD, k. 30 (koperta);

- zeznania K. C. (2), k. 291-292;

- zeznania B. R., k. 293;

- protokół z oględzin i dokumentacja fotograficzna, k. 326-329, 330-383;

Przedmiotowy prześwit bramowy stanowi w chwili obecnej jedyną drogę wjazdową do nieruchomości wnioskodawcy. Od strony działki nr (...) wybudowany jest bowiem mur, który oddziela Wspólnotę Mieszkaniową i działkę nr (...) od terenu Sądu Rejonowego (...) w S.. W murze znajduje się brama wjazdowa do sądu, która jest otwierana pilotem przez pracownika sądu w przypadku konieczności wpuszczenia konwoju.

Przejście bramowe znajdujące się na działce nr (...) przy ul. (...) jest od lat 90- tych zamurowane od strony podwórza. Komunikacja przez i tak nie byłaby możliwa w zakresie ruchu większych pojazdów, z uwagi na niewielkie wymiary (do 2,20 metra szerokości).

Dowód:

- zdjęcia na płycie CD, k. 30 (koperta);
- zeznania K. C. (2), k. 291-292;
- zeznania B. R., k. 293;
- protokół z oględzin i dokumentacja fotograficzna, k. 326-329, 330-383;

Wnioskodawca korzystał z bramy wjazdowej na działce nr (...) w sposób dorozumiany i bez sprzeciwu pozostałych uczestników do 2014 roku. Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy Al. (...) i Pl. (...) w S. miała uzgodniony kompromis co do ustanowienia służebności przechodu i przejazdu, jednak na skutek podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. i wyodrębnienia z niej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., do majątku której trafiła działka gruntu nr (...), powstał konflikt co do możliwości korzystania z prześwitu bramowego przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej, będącej wnioskodawcą w niniejszej sprawie. Na chwilę obecną Spółdzielnia podjęła działania mające na celu uniemożliwienie członkom Wspólnoty Mieszkaniowej korzystanie z działki nr (...).

Uczestnik Gmina M. S. dotychczas nie sprzeciwiała się korzystaniu z działki nr (...) przez mieszkańców nieruchomości przy al. (...) i pl. (...) w S.. Porozumienie zawarte z Gminą nie zabezpiecza jednak możliwości korzystania z działki nr (...) dla zapewnienia przechodu i przejazdu dla działki nr (...).

Dowód:

- korespondencja, k. 12-19;
- zeznania K. C. (2), k. 291-292;
- zeznania B. R., k. 293;

Działka nr (...) została wydzielona po obrysie przyziemi istniejącego budynku, w wyniku czego dostęp do części lokali mieszkalnych i lokali użytkowych znajdujących się na tej działce jest możliwy wyłącznie z działki nr (...). Zamknięcie dostępu do działki nr (...) powoduje brak możliwości dojścia do części lokali mieszkalnych, dowozu zaopatrzenia do lokali użytkowych i niezbędnej komunikacji samochodowej dla mieszkańców działki nr (...).

Do czasu wydzielenia działki nr (...) i jej zabudowy odstęp na zaplecze działki nr (...) był zapewniony w sposób nieograniczony od strony ul. (...) przez istniejącą drogę wewnętrzną na działce miejskiej nr (...), następnie dostęp był i jest realizowany nieformalnie tą samą trasą przez przejazd bramowy w budynku na działce nr (...).

Pas drogowy drogi koniecznej przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) obręb (...) Ś. położoną w S. przy ul. (...) do nieruchomości nr (...) obręb (...) Ś. położonej w S. przy al. (...) i pl. (...) wynosi 171 m⁽²⁾; stanowi dotychczasową przestrzeń prześwitu bramowego oraz wyłożoną płytkami betonowymi powierzchnię łączącą prześwit bramowy z granicą działki (...).

Pas drogowy drogi koniecznej przechodu i przejazdu przez nieruchomość nr (...) obręb (...) Ś. położoną w S. przy ul. (...) do nieruchomości nr (...) obręb (...) Ś. położonej w S. przy al. (...) i pl. (...) wynosi 149 m⁽²⁾, przy czym:

- powierzchnia pasa służebności do klatki schodowej nr (...) adresie (...) jest równa (...) m⁽²⁾,

- powierzchnia pasa służebności do klatki schodowej nr (...) adresie (...) obliczona łącznie z pasem służebności do klatki schodowej o adresie (...) jest równa $91 \text{ m}^{(2)}$,
- powierzchnia pasa służebności do klatki schodowej nr (...) o adresie (...) jest równa $24 \text{ m}^{(2)}$,
- powierzchnia pasa służebności do klatki schodowej nr (...) o adresie (...) jest równa $24 \text{ m}^{(2)}$.

Łączna powierzchnia pasów służebności na działce nr (...) jest zatem równa 357 m^2 (tj. $149\text{m}^2 + 69\text{m}^2 + 91\text{m}^2 + 24 \text{ m}^2 + 24\text{m}^2$) i jest to pas ruchu w kształcie półkola od działki nr (...) do działki nr (...) i odchodzącymi od niego pięcioma odnogami do każdej z pięciu klatek Wspólnoty (...).

Dowód:

- opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji W. S., k. 416-422;
- uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji W. S., k. 534-537;

Wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustalenie służebności drogi koniecznej przebiegającej przez działkę nr (...) biegła zaproponowała na kwotę 149.500 złotych.

Wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustalenie służebności drogi koniecznej przebiegającej przez działkę nr (...) biegła zaproponowała na kwotę 472.800 złotych, w tym:

- za pas drogi o powierzchni 149 m^2 – 179.900 złotych,
- za pas drogi do klatki schodowej nr (...) o adresie (...) – 32.600 złotych,
- za pas drogi do klatki schodowej nr (...) o adresie (...) – 33.000 złotych,
- za pas drogi do klatki schodowej nr (...) adresie (...) i (...) – 132.300 złotych,
- za pas drogi do klatki schodowej nr (...) adresie (...) – 95.000 złotych.

Dowód:

- opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości B. K. (2), k. 578-626;
- uzupełniająca opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości B. K. (2), k. 720-721;
- uzupełniająca opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości B. K. (2), k. 777-782.

Z Zarządzenia Prezydenta Miasta S. nr (...) w sprawie ustalenia opłat za dzierżawę i udostępnienie nieruchomości gruntowych lub ich części stanowiących własność Gminy M. S. wynika, iż stawka odpowiadająca dzierżawie nieruchomości gruntowych na cele placów manewrowych, dróg dojazdowych i dojsć do innych nieruchomości wynosi $0,24 \text{ zł/m}^2/\text{miesiąc}$. Jest to aktualna wysokość stawek w Gminie.

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej okazało się uzasadnione.

Podstawę prawną tego wniosku stanowi przepis art. 145 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (...) właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). W myśl art. 145 § 2 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej musi nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej

oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Powinno uwzględniać także interes społeczno-gospodarczy (145 § 3 k.c.).

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż wnioskodawca posiada legitymację do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem. Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy Al. (...) i Pl. (...) w S. jest bowiem właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obręb (...) Ś., dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym z lokalami usługowymi na parterze. Działka ta nie ma de facto dostępu do drogi publicznej.

Wskazać przy tym należy, iż zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana.

Droga konieczna powinna służyć uzyskaniu dostępu do drogi publicznej w każdej niezbędnej postaci, a więc umożliwiać dojście i dojazd stosowny do potrzeb (art. 145 § 1 in fine k.c.). Wytyczenie drogi koniecznej powinno nastąpić z zarówno uwzględnieniem potrzeb nieruchomości izolowanej, jak i z jak najmniejszym ciężarem dla nieruchomości obciążonej (art. 145 § 2 k.c., przy uwzględnieniu interesu społecznego - art. 145 § 3 k.c.). Potrzeba wywarzenia interesów każdej z nieruchomości uwarunkowana jest konkretnym stanem faktycznym sprawy.

Nie ulega jednak wątpliwości, iż służebność drogi koniecznej ma zapewniać dostęp do drogi publicznej. Pojęcie drogi publicznej pojawia się w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2068). Drogą publiczną jest zatem droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie: 1) drogi krajowe; 2) drogi wojewódzkie; 3) drogi powiatowe; 4) drogi gminne. Ulice leżące w ciągu dróg wymienionych w ust. 1 należą do tej samej kategorii co te drogi.

Zgodnie z obowiązującą procedurą w toku postępowania sąd bada przesłanki roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Dokonuje też ustaleń niezbędnych do wytyczenia drogi koniecznej. W tym w niniejszej sprawie – zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego – przed wydaniem postanowienia o ustanowieniu drogi koniecznej Sąd przeprowadził dowód z oględzin nieruchomości celem rozpoznania topografii terenu, konfiguracji działek, warunków lokalnych oraz innych okoliczności decydujących o potrzebie przebiegu służebnego szlaku drogi oraz innych możliwości dostępu do drogi publicznej. Wynikiem tych oględzin są zapisy protokołu z dnia 30 sierpnia 2017 roku wraz z dokumentacją fotograficzną.

Sąd orzekający poczynił ustalenia faktyczne również w oparciu o dokumenty urzędowe (odpisy ksiąg wieczystych, wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków) i prywatne, których treść nie budziła w ocenie Sądu wątpliwości, co do których nie ujawniły się okoliczności mogące świadczyć o ich niewiarygodności i które nie zostały skutecznie zakwestionowane przez którąkolwiek ze stron postępowania.

Sąd oparł się także na przesłuchaniach zawnioskowanych za strony osób K. C. (2) i B. R.. Istotne w tym zakresie były informacje dotyczące dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, w tym sposobu przechodu i przejazdu mieszkańców budynku zlokalizowanego na działce nr (...) przez nieruchomości uczestników.

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni wniosła o ustanowienie na swoją rzecz oraz każdoczesnego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) służebności drogi koniecznej przez działkę gruntu nr (...)/oraz działkę gruntu nr (...).

Sąd uznał, iż działka wnioskodawcy mimo umieszczenia przy drodze de facto nie ma dostępu do drogi publicznej. Od strony (...) znajdują się bowiem wyłącznie trzy wejścia do budynku, będącego w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej, które umożliwiają obsługę komunikacyjną jedynie trzech klatek schodowych nr (...) i to wyłącznie w zakresie przechodu. Nie jest możliwe dostanie się od strony tych ulic do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej jakimikolwiek

pojazdami, z uwagi na wykonaną infrastrukturę drogową oraz brak wyposażenia budynku Wspólnoty od ich strony w bramę wjazdową. Z klatki schodowej nr (...) nie ma możliwości przedostania się z innych klatek, natomiast klatki (...) umożliwiają wyjście na ulicę mieszkańcom klatek (...), jednakże mieszkańcy tych klatek muszą najpierw opuścić budynek i wejść do klatek (...) od strony działki (...). Klatki schodowe nr (...) budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nie posiadają w ogóle drzwi wejściowych od strony Al. (...) i od strony Pl. (...). Wynika to z konstrukcji budynku i z uwagi na fakt, iż w czasie gdy był wznoszony dostęp od ul. (...) nie był ograniczony. Skomunikowanie budynku Wspólnoty Mieszkaniowej z drogą publiczną w zakresie dojazdu do nieruchomości pojazdów od początku istnienia budynku Wspólnoty było bowiem zapewnione od strony ul. (...). Budynek ten zatem wznoszony był przy założeniu dostępu do ulicy (...).

Z kolei budynek Spółdzielni znajdujący się na działce nr (...) powstał kilkadziesiąt lat później niż budynek Wspólnoty Mieszkaniowej, a jego budowa spowodowała zamknięcie całego kwartału ulic, stąd też konieczne było wykonanie prześwitu bramowego w tym budynku w celu dostępu do nieruchomości znajdujących się wewnątrz kwartału, w tym działek nr (...). Konieczność zapewnienia dojazdu do budynku wnioskodawcy przez prześwit bramowy na działce nr (...) wskazywała także dokumentacja urbanistyczno-architektoniczna dotycząca budowy budynku przy ul. (...) w S..

Prześwit bramowy na działce nr (...) przy ul. (...) w S. dla mieszkańców nieruchomości na działce nr (...) przy Al. (...) i Pl. (...) w S. zapewnia dojazd pojazdów służb miejskich, pojazdów Straży Pożarnej oraz karet pogotowia. Gwarantuje również dojazd pojazdów mieszkańców Wspólnoty oraz pojazdów obsługujących lokale użytkowe znajdujące się w budynku Wspólnoty. Pojazdy należące do mieszkańców działki nr (...) przejeżdżają przez bramę na działce nr (...) i parkują na terenie działki nr (...). Przez bramę na działce nr (...) odbierane są również nieczystości przez śmieciarki. Przejazd przez działkę nr (...) stanowi jedyny, faktyczny dostęp do drogi publicznej dla działki gminnej nr (...), która jest w znacznej mierze wykorzystywana przez mieszkańców wnioskodawcy na podstawie porozumienia zawartego z Gminą M. S.. Jest również jedynym psem ruchu dla klatek schodowych wnioskodawcy niewychodzących na Al. (...), czy Pl. (...).

W ocenie Sądu logicznym i słusznym rozwiązaniem jest zatem przeprowadzenie służebności drogi koniecznej przez nieruchomość działki nr (...), a następnie przez działkę nr (...) do drogi publicznej przy ul. (...) w S.. Służebność ustanowiona w ten sposób nie będzie przy tym zbyt uciążliwa dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. i właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych wchodzących w skład Spółdzielni, albowiem od chwili wzniesienia ich budynku z założenia taka komunikacja miała funkcjonować i faktycznie funkcjonowała, zatem od kilkadziesiątu lat i obecnie w taki sposób korzystali i korzystają oni z nieruchomości tego uczestnika na podstawie nieformalnego porozumienia.

Dokonując analizy całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd stwierdził, że najbardziej właściwy będzie wariant przeprowadzenia służebności drogi koniecznej przez nieruchomości uczestników w sposób zaproponowany przez wnioskodawcę, lecz w ograniczonym zakresie pasa drogowego, niezbędnym do przejazdu i przechodu. W tym zakresie Sąd uznał za zasadny wniosek uczestnika Gminy M. S.. W ocenie Sądu nie ma potrzeby, by mieszkańcy Wspólnoty korzystali z działki nr (...) w całości, lecz jedynie w zakresie gwarantującym im niezbędny przechód i przejazd. Wskazać bowiem należy, iż służebność drogi koniecznej zgodnie z przepisami powinna być ustanowiona przy jak najmniejszym obciążeniu gruntów, przez które droga ma prowadzić. Dostęp nieruchomości wnioskodawcy na działce nr (...) do drogi publicznej przy ul. (...) w S. polegający na prawie przechodu oraz przejazdu przez działkę nr (...) oraz prześwit bramowy w budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr (...) należy zatem uznać za odpowiedni i umożliwiający należyte wykorzystanie funkcji społeczno-gospodarczych tejże nieruchomości. Jednocześnie nie będzie on zbyt obciążający dla uczestników, z uwagi na dotychczasowe kilkadziesiątletnie nieformalne korzystanie z nieruchomości nr (...) w ten sposób i porozumienie zawarte z Gminą M. S. odnośnie wykorzystania działki nr (...).

Reasumując, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy prowadzi do wniosku, iż działka gruntu nr (...) de facto nie posiada dostępu do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej można i należy zapewnić przez działkę nr (...) położoną przy ul. (...) stanowiącą własność Gminy M. S. i działkę nr (...) położoną przy ul. (...) w S. stanowiącą własność

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Jest to dostęp odpowiedni, albowiem najwygodniejszy i najkrótszy. Droga ta nie jest nader uciążliwa, umożliwia swobodne przejście i przejazd pojazdów, w tym pojazdów o większych wymiarach jak np. śmieciarka czy straż pożarna. Sąd miał na uwadze także to, iż służebność drogi koniecznej na działce nr (...) nie obciąży nadmiernie mieszkańców posadowionego na niej budynku, bowiem od kilkudziesięciu lat przez teren tej działki przechodzą i przejeżdżają mieszkańcy budynku należące do wnioskodawcy, osoby wynajmujące lokale usługowe, a nadto w ten sposób zapewniany jest dojazd pojazdów służb miejskich, pojazdów Straży Pożarnej, karettek pogotowia oraz śmieciarek. Przeprowadzenie drogi koniecznej na tej działce jest uzasadnione interesem społeczno-gospodarczym, ponieważ prowadzi do stworzenia właścicielowi nieruchomości władnącej możliwości właściwego i normalnego korzystania z budynku. Poza tym jest to rozwiązanie najbardziej racjonalne.

Przedmiotowy prześwit bramowy na działce nr (...) stanowi bowiem aktualnie jedyną drogę dojazdową do nieruchomości wnioskodawcy. Od strony działki nr (...) nie ma możliwości przeprowadzenia takiej służebności, albowiem teren ten należący do Sądu Rejonowego (...) w S. oddzielony jest bowiem od działki wnioskodawcy murem. W murze znajduje się wprawdzie brama wjazdowa do sądu, ale jest otwierana przez pracownika sądu pilotem w przypadku konwoju. Ze względów bezpieczeństwa jednostki sądowej przeprowadzenie drogi koniecznej przez nieruchomość sądu została w tej sprawie wykluczona na wstępie.

Z kolei przejście bramowe znajdujące się na działce nr (...) przy ul. (...) (działka zabudowana kamienicą poniemiecką sąsiadująca z działką Spółdzielni) jest od lat 90-tych zamurowane od strony podwórza – zdjęcie 45 na karcie 378. Komunikacja przez to wejście, nawet przy założeniu usunięcia dotychczasowego zamurowania, nie jest niemożliwa w zakresie ruchu większych pojazdów, z uwagi na niewielkie wymiary przejścia – na zdjęciu widać, iż szerokość tego prześwitu bramowego ledwo zmieści samochód osobowy. Wewnątrz tego prześwitu zorganizowana jest komunikacja bezpośrednia do lokali na parterze (bezpośrednio z poziomu prześwitu) i do schodów prowadzących na dalsze kondygnacje budynku.

Tak więc jedyną najwłaściwszą i najmniej komplikującą korzystanie z nieruchomości drogą komunikacyjną jest szlak przez prześwit bramowy budynku SM (...).

Mając na uwadze powyższe Sąd w punkcie I postanowienia ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) obręb (...) Ś., dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez pas drogowy o powierzchni 149 m⁽²⁾ działki gruntu nr (...) obręb ewidencyjny (...) Ś. położoną przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...), przy czym:

- powierzchnia pasa służebności do klatki schodowej nr (...) adresie (...) jest równa (...) m⁽²⁾,
- powierzchnia pasa służebności do klatki schodowej nr (...) adresie (...) obliczona łącznie z pasem służebności do klatki schodowej o adresie (...) jest równa 91 m⁽²⁾,
- powierzchnia pasa służebności do klatki schodowej nr (...) o adresie (...) jest równa 24 m⁽²⁾,
- powierzchnia pasa służebności do klatki schodowej nr (...) o adresie N (...) jest równa 24 m⁽²⁾,

tj. łączna powierzchnia pasów służebności na działce nr (...) jest równa 357 m⁽²⁾ oraz pas drogowy o powierzchni 171 m⁽²⁾ działki gruntu nr (...) obręb ewidencyjny (...) Ś., położonej przy ul. (...) w S., objętą księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...) w S., przez prześwit bramowy w budynku mieszkalnym posadowionym na ww. działce gruntu.

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż ustanowienie służebności mogło nastąpić tylko na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), a nie jak pierwotnie wnosił wnioskodawca także na rzecz każdorazowego wieczystego użytkownika. Z dniem 1 stycznia 2019 roku nastąpiło bowiem przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych

na cele mieszkaniowe we własność gruntów na rzecz właścicieli samodzielnych lokali położonych w budynkach wielorodzinnych. Zmianę tę wprowadziła ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

W punkcie II postanowienia Sąd orzekł o wysokości wynagrodzenia należnego uczestnikom w zamian za ustanowienie służebności.

W tym zakresie wskazać należy, iż stosownie do cytowanego już art. 145 § 1 k.c. ustanowienie drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem. W orzecznictwie wyrażono pogląd, iż „ustanowienie drogi koniecznej następuje w interesie właścicieli nieruchomości pozbawionych dostępu do drogi publicznej. Dlatego powinni oni uiszczyć właścicielom nieruchomości obciążonych taką służebnością odpowiednie wynagrodzenie. Także ewentualne dodatkowe koszty niezbędne dla urządzenia drogi koniecznej powinni ponieść zainteresowani jej ustanowieniem” (zob. postanowienie Sągu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., sygn. I CKN 573/00, LEX numer 53287).

Kodeks cywilny nie precyzuje szczegółowych zasad kształtowania, ani tym bardziej wysokości wynagrodzenia. Brak jest również wytycznych określonych w orzecznictwie. Nie budzi jednak wątpliwości, że wysokość tego wynagrodzenia jest zależna od okoliczności danego wypadku.

W sytuacji, w której strony zawierają porozumienie w przedmiocie służebności sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia pozostawiony jest gestii stron, które z reguły kierują się zwykle rynkową wartością danego prawa, co musi mieć niewątpliwy związek ze zwiększeniem użyteczności przez nieruchomość władnącą oraz z utratą wartości przez nieruchomość obciążoną. W przypadku jednak sądowego rozstrzygnięcia w tym zakresie pojawia się problem wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności, albowiem brak jest jednego, konkretnego sposobu ustalania wysokości tego wynagrodzenia.

Niewątpliwie, ustanowienie służebności drogi koniecznej uzasadnia wzajemne (ekwiwalentne) świadczenie wynagrodzenia ze strony właściciela nieruchomości władnącej. Wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie drogi koniecznej i jest niezależne od szkody właściciela nieruchomości obciążonej. Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od zasądzenia wynagrodzenia, zwłaszcza, że uczestnik postępowania nie zrzekł się tego wynagrodzenia, a wręcz przeciwnie, konsekwentnie i stanowczo wyrażał swoje żądania w tym zakresie. W przedmiotowej sprawie, oceniając wysokość należnego wynagrodzenia Sąd kierował się przede wszystkim okolicznościami, że korzystanie przez mieszkańców nieruchomości władnącej z drogi koniecznej poprowadzonej przez prześwit bramowy nie będzie wiązało się z nadmiernym obciążeniem, ani też nie będzie szczególnie dolegliwe dla mieszkańców nieruchomości obciążonej, a to z tego względu, że prześwit bramowy będzie wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem, a ponadto zgodnie z faktycznie ukształtowanym w przeszłości, a jedynie nieuregulowanym prawnie sposobem korzystania z niego przez mieszkańców graniczących ze sobą nieruchomości.

Sąd ustalając wysokość wynagrodzenia posiłkował się opinią biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości B. K. (2). Opinia ta jednak w ocenie Sądu określała jednorazowe wynagrodzenie na poziomie nieodpowiadającym korzyściom wnioskodawcy i stratom uczestnika. Obliczone przez biegłą wynagrodzenie okazało się bowiem zbyt obciążające wnioskodawcę. Odnosiło się do wartości gruntu na cele sprzedaży, z którą wszak nie mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie.

W świetle powyższego Sąd dokonał samodzielnego wyliczenia wynagrodzenia.

Za punkt wyjścia przyjęto równowartość prawa dzierżawy gruntów przeznaczonych na drogi dojazdowe, jako że charakter ustanawianej służebności drogi koniecznej najbardziej odpowiada wykonywaniu prawa dzierżawy gruntów o takim charakterze.

Sądowi znane jest z urzędu to, że stawki opłat za dzierżawę gruntów komunalnych obowiązujące od 2015 roku nadal obowiązują w niezmienionej wysokości. Cena dzierżawy za 1 m² powierzchni gruntu zajętej pod korzystanie

z dróg dojazdowych i placów manewrowych wynosi 0,24 złote miesięcznie. Służebność przechodu ustanawiana jest bezterminowo. W ocenie Sądu okres korzystania z prawa przechodu przez prześwit bramowy będzie na pewno dłuższy niż kilka lat. W doktrynie i w praktyce orzeczniczej przyjmuje się jednocześnie, że wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej odpowiada 10-letnim opłatom związanym z dzierżawą gruntu. Okres ten znajduje również uzasadnienie w brzmieniu art. 293 §1 k.c., który stanowi, że służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć. Co oznacza, że racjonalny ustawodawca przyjął ten okres jako czas „trwania” służebności gruntowej.

Sąd przyjął stawkę roczną na podstawie stawek wskazanych w Zarządzeniu Prezydenta Miasta S. nr (...) w sprawie ustalenia opłat za dzierżawę i udostępnienie nieruchomości gruntowych lub ich części stanowiących własność Gminy M. S. w wysokości 0,24 zł/m²/miesiąc, odpowiadającej dzierżawie nieruchomości gruntowych na cele placów manewrowych, dróg dojazdowych i dojsć do innych nieruchomości (12 miesięcy x 0,24 zł/m² = 2,88 złotych rocznie). W ten sposób możliwe było ustalenie wysokości czynszu dzierżawnego:

- Gminie M. S. jako właścicielowi działki nr (...) na łączną kwotę **10.281,60** złotych (2,88 zł/m² x 357 m² x 10 lat),
- Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. jako właścicielowi działki nr (...) w wysokości **4.924,80 złotych** (2,88 zł/m⁽²⁾ x 171 m⁽²⁾ x 10 lat).

Wartości te jednak nie realizują w pełni – w ocenie Sądu – uprawnień Spółdzielni do wynagrodzenia. Wskazać bowiem należy, iż kwota niespełna 5 tys. zł za wieloletnie obciążenie nieruchomości nie rekompensuje uczestnicze nałożonej uciążliwości. Na uwadze mieć bowiem należy, iż w porównaniu do czasów sprzed kilkudziesięciu lat ruch samochodowy – również w skali mikro tj. na przedmiotowych nieruchomościach jest niewspółmiernie większy. Większa ilość mieszkańców posiada pojazdy, większy jest ruch dostawczy do lokali użytkowych Wspólnoty. Okoliczność ta powoduje, iż wynagrodzenie musi być zdecydowanie wyższe, aby w sposób wymierny spełniło swoją rolę. Jak już wyżej wspomniano zaproponowana przez biegłą kwota 149.500 złotych jako odnosząca się do cen własności jest zbyt wygórowana. W ocenie Sądu kwota 20.000 zł – jako zaokrąglona czterokrotność wartości 10-letniej dzierżawy – stanowi już wynagrodzenie adekwatne. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie jest jak Gmina podmiotem samorządowym, ani instytucją charytatywną, co mogłoby usprawiedliwiać symboliczne wynagrodzenie. Jest to ogół osób, które przez lata będą znosiły nałożone niniejszym postanowieniem obciążenia i warto, aby przyznane wynagrodzenie stanowiło realną wartość, która może być w sposób realny zagospodarowana na cele tej Spółdzielni. Zdaniem Sądu kwota 20.000 zł taką funkcję spełnia.

Odnośnie wynagrodzenia na rzecz Gminy M. S., Sąd nie wskazuje na podobne obiekcje, gdyż jak podniesiono wyżej uczestniczka jest podmiotem samorządowym i stawki przyjęte za podstawę ustalenia wynagrodzenia sama ustaliła. Nadto Sąd nie doszukał się szczególnych okoliczności przemawiających za podwyższeniem wynagrodzenia. Jeżeli już, to można rozważać jego obniżenie, a to z racji doprowadzenia przez tę uczestniczkę do powstania przedmiotowego procesu. Zezwolenie na budowę budynku wieloklatkowego bez wyjścia na ulicę i bez ustanowienia od razu stosownej służebności, a następnie sprzedaż kolejnych nieruchomości w kwartale bez zabezpieczenia wnioskodawczyni stosownymi służebnościami – to postawa zasługująca na krytykę i prowadząca do powstania niniejszego postępowania, ale też niezadowolonia wnioskodawcy, że dodatkowo musi płacić wynagrodzenia, a także niezadowolonia Spółdzielni, że musi znosić ustanowienie służebności przy zbyt niskim niż oczekiwane wynagrodzeniu. W tej sytuacji Sąd przyjął wynagrodzenie na poziomie 10.281,60 zł.

Sąd ustalił, iż wynagrodzenia te powinny być ustalone jako wartości jednorazowe, gdyż mają one charakter bardziej odszkodowawczy, aniżeli służący bieżącemu ponoszeniu kosztów utrzymania drogi koniecznej. Zdaniem Sądu ten sposób ustalenia płatności będzie adekwatny do obciążenia. Sąd uznał przy tym miesięczny termin zapłaty od dnia uprawomocnienia się postanowienia za odpowiedni. Sprawa jest bowiem wieloletnia, co winno skłonić wnioskodawczynię do finansowego przygotowania się do różnych opcji ustalenia wynagrodzenia – zwłaszcza w kontekście żądań uczestników oraz przy dużo wyższej propozycji biegłej sądowej przedstawionej już w 2019 roku.

O kosztach postępowania orzeczono w myśl art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W postępowaniu nieprocesowym nie ma zastosowania przewidziana w art. 98 k.p.c. zasada odpowiedzialności za wynik sprawy. Co do zasady postępowanie prowadzone jest w interesie wszystkich zainteresowanych i reguluje ich sytuację prawną w równym stopniu. W niniejszej sprawie nie zaszły żadne szczególne okoliczności, które uzasadniałyby odstępstwo od powyższej reguły.

Sąd orzekł o obowiązku poniesienia kosztów sądowych, które łącznie wyniosły 5.938,71 złotych. Składało się na nie wynagrodzenie mediatora - 250 złotych, wynagrodzenie biegłego sądowego W. S. w wysokości 1.586,43 złotych za opinię zasadniczą i 1.227,25 złotych za opinię uzupełniającą, wynagrodzenie biegłej B. K. (2) w wysokości 2.557,03 złotych za opinię zasadniczą i 318 złotych za opinię uzupełniającą.

Sąd uznał za uzasadnione obciążenie tymi kosztami trzech zainteresowanych rozstrzygnięciem uczestników – wnioskodawcę, Gminę M. S. i Spółdzielnię (...). Za powyższym przemawiał fakt, iż to wnioskodawca zainicjował postępowanie, a ustanowienie służebności nastąpiło wyłącznie w jego interesie, Spółdzielnia była przeciwna ustanowieniu służebności, a Gmina wprawdzie sprzeciwu nie wyrażała, ale domagała się wynagrodzenia. Pozostali uczestnicy – właściciele wyodrębnionych lokali po stronie uczestnika – nie angażowali się w postępowanie sądowe, nie domagali się wynagrodzenia. Sąd przeto koszty postępowania podzielił na 3 i orzekł jak w punkcie VI postanowienia.

Koszty procesu i zastępstwa procesowego wnioskodawca i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie – zgodnie z przywołanym już art. 520 § 1 k.p.c. Wprawdzie interes wnioskodawcy i Spółdzielni Mieszkaniowej był sprzeczny, jednak wnioskodawca uzyskał korzystne dla siebie rozstrzygnięcie (wygrał co do ustanowienia służebności), a na rzecz uczestnika zasądzono wynagrodzenie w wyższej niż proponował wnioskodawca wysokości (w tym zakresie wygrał uczestnik). W tej sytuacji uznać należy, iż wynik sprawy nie był jednoznacznie pozytywny lub negatywny dla którejkolwiek strony, przeto wnioski zwrot kosztów postępowania zostały oddalone.

Sędzia Marta Karnacewicz

Szczecin, 23 lutego 2021 roku