

Sygn. akt I.Ca 365/19

POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Aneta Ineza Sztukowska
Sędziowie	SO Mirosław Krzysztof Derda(spr.) SO Alicja Wiśniewska
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku M. C.

z udziałem (...) sp. z o.o. w W.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawcy M. C. i uczestnika (...) sp. z o.o. w W. od postanowienia Sądu Rejonowego w Olecku z dnia 6 czerwca 2019 r. sygn. akt I Ns 305/17

postanawia:

I. Zmienić zaskarżone postanowienie w pkt. IV o tyle, że kwotę wynagrodzenia określoną na 31523 zł zastępuje kwotą 33759 zł (trzydzieści trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt dziewięć złotych).

II. Oddalić obie apelacje w pozostałym zakresie.

III. Nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Suwałkach od wnioskodawcy kwotę 643,50 zł (sześćset czterdzieści trzy złote 50/100), a od uczestnika kwotę 1143,50 zł (jeden tysiąc sto czterdzieści trzy złote 50/100) tytułem brakujących wydatków tymczasowo skredytowanych z kasy Sądu Okręgowego w Suwałkach.

IV. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Aneta Ineza Sztukowska SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Alicja Wiśniewska

Sygn. akt I. Ca 365/19

UZASADNIENIE

M. C. domagał się ustanowienia na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) [księga wieczysta nr (...)] położonych w G. gm. O., stanowiących własność uczestnika postępowania (...) spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w W. służebności drogi koniecznej i postoju na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...) [księga wieczysta nr (...)] położonej w G. gm. O., stanowiącej aktualnie jego własność.

Wniósł również o ustanowienie na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) [księga wieczysta nr (...)] położonej w G. gm. O., stanowiącej własność uczestnika postępowania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. służebności drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości - działek nr (...) [księga wieczysta nr (...)] położonej w G. gm. O., stanowiącej aktualnie jego własność.

W uzasadnieniu wniosku wskazał, że jest właścicielem ww. działek nr (...). Dojazd do tych działek możliwy jest przez działki nr (...) stanowiące własność uczestnika postępowania, które są de facto działkami drogowymi. W księgach wieczystych prowadzonych dla ww. działek uczestnika postępowania wpisane są służebności drogi koniecznej dla innych nieruchomości. Działki te w zamierzeniu poprzednich właścicieli miały za zadanie zapewnić dojazd m.in. do działek aktualnie stanowiących własność wnioskodawcy. Wnioskodawca dodał, że pierwotnie czynił za pośrednictwem M. D. ustalenia z poprzednikiem prawnym uczestnika postępowania (J. R.) odnośnie dojazdu właśnie przez te działki, za co w 1991 roku zapłacił 500 USD.

W odpowiedzi na wniosek (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniosła o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu wskazał, że wnioskodawca wiedział, lub winien był dowiedzieć się, że działka (...) dostępu do drogi publicznej nie miała. Nie musiała go z resztą mieć, gdyż nie posiada prawa do zabudowy. Wnioskodawca kupił ją jedynie w celu jej korzystnej odsprzedaży uczestnikowi postępowania. Wykonanie drogi dojazdowej do działki wnioskodawcy wiązać się będzie z koniecznością zmiany dotychczasowego zagospodarowania terenu, w tym zniszczenia istniejącej tam roślinności. Niezrozumiałe jest również żądanie wnioskodawcy odnośnie prawa do parkowania pojazdu na działce uczestnika postępowania.

Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2019 roku , w sprawie sygn. akt I. Ns. 305/17 Sąd Rejonowy w Olecku:

I. ustanowił na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej, działki o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 0,1299 ha położonej w miejscowości G., gmina O., powiat (...), województwo (...), dla której w tamt. Sądzie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) służebność drogi koniecznej obciążającą nieruchomość gruntową, działki o numerze geodezyjnym (...), położoną w miejscowości G., gmina olecko, powiat (...), województwo (...), dla której w tamt. Sądzie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) o przebiegu jak w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii R. N. znajdującej się na karcie nr 69 akt niniejszej sprawy, zaznaczonym na mapie sytuacyjnej szrafurą koloru niebieskiego i literą A o łącznej powierzchni 563 m kw., dalej szrafurą koloru zielonego i literą (...) o powierzchni 130 m kw., dalej szrafurą koloru zielonego i literą C o powierzchni 549 m kw. [łącznie 1242 m kw.] czyniąc jednocześnie powyższą opinię ww. biegłego integralną częścią postanowienia;

II. ustanowił na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej, działki o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 0,0800 ha położonej w miejscowości G., gmina O., powiat (...), województwo (...), dla której w tamt. Sądzie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) służebność drogi koniecznej obciążającą nieruchomość gruntową, działki o numerze geodezyjnym (...), położoną w miejscowości G., gmina olecko, powiat (...), województwo (...), dla której w tamt. Sądzie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) o przebiegu jak w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii R. N., znajdującej się na karcie nr 69 akt sprawy, zaznaczonym na mapie sytuacyjnej szrafurą koloru niebieskiego i literą A o łącznej powierzchni 563 m kw. czyniąc jednocześnie powyższą opinię ww. biegłego integralną częścią postanowienia;

III. oddalił wniosek w pozostałym zakresie;

IV. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w pkt I. i II. zasądził od wnioskodawcy M. C. na rzecz uczestnika postępowania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 31523 zł, płatną w terminie do miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności, liczonymi od pierwszego dnia po upływie terminu płatności do dnia zapłaty;

V. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olecku od wnioskodawcy M. C. kwotę 7317,43 złotych tytułem brakujących kosztów sądowych;

VI. zasądził od uczestnika postępowania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz wnioskodawcy M. C. kwotę 897,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, iż wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości:

-składającej się z działek o nr ewidencyjnych (...), położonych w G. gm. O., powiat (...), województwo (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Olecku prowadzi księgę wieczystą o nr (...);

-składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w G. gm. O., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Olecku prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Działkę nr (...) wnioskodawca nabył w dniu 6 grudnia 1996 roku. Zgodnie z treścią umowy sprzedaży, nieruchomość ta, obejmująca również i działki (...) (przed sprzedażą stanowiąca własność Państwa R.) nie zawierała żadnych wpisów w dziale III.

Żadna z tych nieruchomości nie ma dostępu do drogi publicznej.

Działki (...) położone są nad jeziorem, granicząc od północy z działką (...) a dalej z działką (...). Działka (...) prowadzi od drogi publicznej do działki (...), która to ostatnia wiedzie dalej nad rzędem działek położonych podobnie jak działki (...) opadając na swoim ostatnim etapie do jeziora i działki (...). Na granicy działek (...) biegnie ciek wodny opadający do jeziora z terenów położonych wyżej. Całą działkę (...) okala działka (...).

Działki o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 0,1242 ha stanowią własność uczestnika postępowania. Prowadzona jest dla nich księga wieczysta o numerze (...). Nieruchomość ta obciążona jest służebnościami drogi koniecznej na rzecz właścicieli działek (...).

Działki (...) [pow. 0,0400 ha] i (...) [pow. 0,0400 ha] figurują w rejestrze gruntów jako pastwiska trwałe. Działka (...) [o łącznej pow. 0,1299 ha] w przeważającej części stanowi pastwiska trwałe [0,0956 ha] zaś w pozostałej grunty zadrzewione i zakrzewione [0,0068 ha] i lasy [0,0275 ha].

W dniu 24 listopada 1991 roku został sporządzony dokument o nazwie umowa dzierżawy pomiędzy J. R. a M. D., zgodnie z którym M. D. miała uzyskać w dzierżawę część działki o pow. 10 a na 99 lat z działki (...) kw. nr (...). Wydierżawiana działka miała być położona w południowo zachodniej części działki (...) (środkowa część) ze strony południowej granicząca z jeziorem, a z zachodniej z dopływającym do niego rowem. Okres dzierżawy oznaczono na 99 lat, zaś dzierżawca zobowiązał się płacić 1/10 podatku rolnego z 1 ha przeliczeniowego. Na dokumencie widnieje adnotacja o uiszczeniu należności za dzierżawę w kwocie 500 USD.

Pismem z dnia 20 czerwca 2003 roku wnioskodawca zwrócił się do (...) Ltd. w W. o wyznaczenie drogi koniecznej do działki (...).

Uzyskanie przez ww. działki wnioskodawcy o nr (...) dostępu do drogi publicznej możliwe jest po działkach wnioskodawcy oznaczonych nr ewidencyjnymi (...) (dojazd do działek (...)) oraz po działkach (...) (dojazd do działki (...)), ewentualnie dostęp do działki nr (...) możliwy jest przez trakt po działce (...), przy czym w tym ostatnim przebiegu (po 68/21 i fragmencie 68/19) w istocie jedynie pieszo.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy O., działki nr (...) figurują pod oznaczeniem 07KD [drogi dojazdowe wewnętrzne] zaś działka wnioskodawcy 68/20 – 28US [tereny usług sportu i rekreacji – dopuszcza się lokalizowanie małych parterowych obiektów kubaturowych związanych z ww. urządzeniami osłoniętych od strony jeziora zielenią izolacyjną]. Działka (...) to tereny zieleni nieurządzonej.

Szerokość działki (...) waha się w granicach od 2,5 do 4,00 m, zaś działki (...) od 3-5 m.

Spadek terenu w miejscu załamywania się przebiegu działki (...) do jej końca i wjazdu na działkę (...) wynosi ok 100%.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej prowadzącej do działek (...) po działce (...) wynosi łącznie 5.204,00 zł w tym: 1617,00 zł wynagrodzenia z tytułu nakładów [nawierzchnia i brama]. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej ww. nieruchomości w zakresie działek (...) w I wariantcie (bez miejsca parkingowego) wynosi 29.551,00 zł [w tym 1617,00 zł wynagrodzenia z tytułu nakładów], zaś w wariantcie II (z miejscem parkingowym na działce (...)) 30.897,00 zł.

Odnosnie możliwych tras przebiegu służebności Sąd oparł się o wynik dokonanych oględzin nieruchomości jak i treść żądania wnioskodawcy wskazującego preferowany przebieg służebności oraz opinię biegłego R. N., który naniósł ją na mapę w dwóch możliwych wariantach wskazywanych przez zainteresowanych.

Odnosnie wynagrodzenia należnego uczestnikowi postępowania Sąd oparł się na opinii biegłego K. T., która ustosunkowała się podnoszonych przez zainteresowanych zarzutów, tak pisemnie jak i ustnie na ostatniej rozprawie, uwzględniając w sporządzonych wyliczeniach zasadne w jej opinii zarzuty dotyczące wyliczenia należnego uczestnikowi postępowania wynagrodzenia.

Wyjaśnienia biegłej odnośnie ww. zarzutów formułowanych przez zainteresowanych w ocenie Sądu Rejonowego dają możliwość weryfikacji nie tylko trafności wniosków przyjmowanych przez biegłą i podstaw tych wniosków, jak i celności podnoszonych zarzutów. Zdaniem Sądu treść opinii biegłej jest miarodajna dla określenia należnego uczestnikowi postępowania wynagrodzenia a wyliczenia należy ocenić jako rzetelne i oparte na miarodajnych podstawach. Biegła uwzględniła wszystkie czynniki wpływające na wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności w tym jej przeznaczenie, położenie, zakres obciążenia w tym istniejące już obciążenia rzeczowe (inne służebności – co się tyczy działki (...)) opierając się na cenach transakcyjnych dotyczących podobnych nieruchomości.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił w należnym uczestnikowi postępowania wynagrodzeniu kwoty/kwot po 1.617,00 zł nakładów na urządzenie drogi, ponieważ biegła wskazała, że ich wysokość w pierwszej kolejności wynikać może z ustaleń pomiędzy zainteresowanymi. W istocie uzależnione jest ono w tym zakresie od tego jakie i w jakim zakresie będzie trzeba wykonać prace celem uczynienia drożnego traktu dojazdowego do nieruchomości wnioskodawcy w tym wykonania nawierzchni drogowej. Powyższe wyliczenie jest więc w istocie jedynie hipotetyczne, stąd w ocenie Sądu Rejonowego, z uwagi na nieznaną również na datę orzekania zakres tych nakładów nie ma podstaw do obciążania wnioskodawcy na obecnym etapie taką/takimi kwotami.

Sąd pominął również wniosek wnioskodawcy o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu szacowania nieruchomości z uwagi na konieczność uwzględnienia ewentualnego obciążenia nieruchomości poprzez prawo dojazdu ustanowione załączoną do wniosku umową dzierżawy z 1991 roku.

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 145 § 1 k.c. roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej przysługuje wtedy, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Celem tego roszczenia jest likwidacja naturalnej izolacji nieruchomości uniemożliwiającej korzystanie z niej w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Ustanowienie drogi koniecznej wiąże się z ograniczeniem prawa własności właściciela nieruchomości obciążonej. Przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (art. 145 § 2 zd. 1 k.c.). Ponadto jest równoległą zasadą, że przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

Postępowanie dowodowe, ponad wszelką wątpliwość wykazało, że wskazane we wniosku nieruchomości wnioskodawcy to jest działki o numerach (...) nie mają dostępu do drogi publicznej. Pozostają więc niejako w izolacji, otoczone zewsząd innymi nieruchomościami.

Odwołując się do judykatów i poglądów prezentowanych w doktrynie Sąd Rejonowy podkreślał, iż przepis artykułu 145 § 1 k.c. wskazuje, że służebność drogi koniecznej może być ustanowiona nie tylko wtedy, gdy dana nieruchomość nie ma w ogóle dostępu do drogi publicznej, ale prawo takie właścicielowi nieruchomości władnącej przysługuje również wówczas, gdy istniejący dostęp jest "nieodpowiedni". Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia "odpowiedni dostęp" (do drogi publicznej) jednakże w orzecznictwie sądów powszechnych ukształtował się pogląd, zgodnie z którym należy przyjąć, że chodzi o potoczne rozumienie tego pojęcia. W tym zaś ujęciu "odpowiedni" to "odpowiadający przeznaczeniu", "spełniający wymagane warunki". O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy. Potrzeba dostępu do drogi publicznej nie może oznaczać przerzucania na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązków jego zapewnienia kosztem istotnego naruszenia uprawnień właścicielskich. Jednym zaś z atrybutów prawa własności – i w istocie najważniejszym – jest możliwość korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób (art. 140 k.c.). Przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości izolowanej przy najmniejszym obciążeniu nieruchomości sąsiednich, a zatem służebność taką ustanawia się wtedy, gdy zachodzi taka potrzeba.

Działki (...) zostały wyznaczone właśnie z zamysłem uczynienia ich drogą dojazdową do wydzielanych z większej działki nowych, z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością pod działki ogólnie ujmowane jako „rekreacyjne” na sprzedaż. Ich usytuowanie nad jeziorem tym bardziej utwierdza w tym przekonaniu.

Odnosnie dostępu do nieruchomości – działki o nr (...), wniosek również należało uwzględnić, niemniej jednak w wersji po działkach (...), bez miejsca parkingowego na działce nr (...).

W istocie, poza służebnością drogi koniecznej i służebnością przesyłu, w ocenie Sądu, nie ma możliwości zgłoszenia skutecznego żądania ustanowienia przez sąd innej służebności (art. 145 k.c. oraz art. 305² k.c. kreują tu możliwość zastąpienia oświadczenia właściciela nieruchomości obciążonej orzeczeniem sądu).

Szerokość służebności drogi pozwala również na to, aby samochód osobowy zaparkował na krańcu działki (...) przed załamaniem jak i na wykonanie manewru zawrócenia takim pojazdem.

Ukształtowanie terenu w tym miejscu, w tym określonej wartości spad nie daje możliwości wjazdu na posesję wnioskodawcy (działkę (...) samochodem osobowym). Treść żądania wnioskodawcy (w tym odnośnie miejsca parkingowego) wskazuje, że nie ma on zamiaru wjeżdżać samochodem na tę działkę i w istocie nigdy nie zamierzał on w ten sposób z niej korzystać.

Można jednocześnie rozważyć możliwość wjazdu na działkę samochodem terenowym, co jawi się jako możliwe, niemniej jednak powyższe leży jedynie w gestii wnioskodawcy.

Ustanowienie służebności nie ma przy tym uczynić dostępu do nieruchomości jedynie wygodniejszym dla jej właściciela, a umożliwić mu dostęp do nieruchomości, z uwzględnieniem ukształtowania terenu, przeznaczenia nieruchomości i możliwości technicznych, w tym nie wyłączając pojazdów, jakimi można, lub trzeba będzie się do nieruchomości dostawać.

Takie rozumienie służebności drogi koniecznej nie nakłada na właściciela nieruchomości władnącej obowiązków choćby w postaci niwelacji terenu, czy wykonania prac służących uczynieniu wjazdu dogodniejszym, a w zasadzie sprowadza się do znoszenia tego, że osoba trzecia będzie w określonym zakresie z jego nieruchomości korzystać.

Zgodnie z art. 288 k.c. służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej.

Zgodnie jednocześnie z art. 289 § 1 k.c. w braku odmiennej umowy obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej.

Sąd Rejonowy wskazał, iż w wyroku z dnia 15 czerwca 2010 r. (II CSK 30/10, Legalis) Sąd Najwyższy uznał, że w wypadku służebności drogi koniecznej, "obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności drogi koniecznej (art. 289 § 1 w zw. z art. 145 § 1 KC), w braku odmiennej umowy obejmuje swoim zakresem zarówno obowiązek wybudowania odpowiednich urządzeń, jeśli są potrzebne (droga), jak i późniejsze ich utrzymywanie w należyтым stanie (remonty, wymiana nawierzchni, zachowanie w czystości, zapewnienie odpływu wody itp.)".

W związku z powyższym uzasadnionym też zostaje nieuwzględnienie w wyliczeniu wynagrodzenia kwot nakładów wskazanych przez biegłą na 1.617,00 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, iż jakkolwiek w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd, co do zasady, nie jest związany treścią wniosku co do ewentualnego przebiegu drogi koniecznej, to nie może jednocześnie wykraczać ponad żądanie, w tym sensie, że obciąży nieruchomość służebnością w większym zakresie niż żądał tego wnioskodawca.

W niniejszej sprawie, wnioskodawca żądał ustanowienia służebności, z uwzględnieniem ukształtowania terenu, przeznaczenia działki nr (...) i jak się wydaje przeświadczeniem, że nie zamierza na nią wjeżdżać samochodem (stąd żądanie uwzględnienia miejsca parkingowego).

Z uwagi na konieczność orzeczenia odnośnie nieuwzględnienia wniosku co do ww. miejsca parkingowego, Sąd postanowił oddalić wniosek w pozostałym zakresie.

Zdaniem Sądu Rejonowego należało jednocześnie zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania wynagrodzenie za ustanowienie służebności opisanych w pkt I i II postanowienia.

W tym zakresie zasadne wynagrodzenie, zgodnie z treścią opinii biegłego K. T. wynosić winno kwoty wskazane za ustanowienie służebności do działek (...) to jest odpowiednio: 20801,00 zł + 7134,00 zł + 359,00 zł + 3229,00 zł, co daje razem 31,523,00 zł (bez kwot/kwoty 1.617,00 zł nakładów).

Na skutek błędu rachunkowego wskazano w treści postanowienia jako wynagrodzenie sumę wynagrodzeń za ustanowienie służebności drogi koniecznej do działki (...) w wariantach I i II i podano wynagrodzenie w kwocie łącznej 39273,00 zł, co też Sąd sprostował postanowieniem z dnia 7 czerwca 2019 roku.

Na podstawie art. 113 ust 1 u.k.s.c. w zw. z art. 520 § 2 k.p.c. nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olecku od wnioskodawcy M. C. kwotę 7317,43 złotych tytułem brakujących kosztów sądowych – wynagrodzenia biegłych powołanych w sprawie wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Koszty te zostały „wygenerowane” przez wnioskodawcę jako składającego niniejszy wniosek i w którego w istocie wyłącznym interesie było ustanowienie służebności drogi koniecznej. Trudno w tej sytuacji przyjmować, aby zasadnym było obciążanie nimi uczestnika postępowania, którego nieruchomość finalnie Sąd obciążył ograniczonym prawem rzeczowym, co ewidentnie wpływa na jego stan majątkowy jak i dalszy sposób użytkowania tej nieruchomości.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o pozostałych kosztach postępowania Sąd I instancji wskazał art. 520 § 2 w zw. z § 3 k.p.c. Sąd obciążył uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania poniesionymi przez tego ostatniego. Uczestnik postępowania od samego początku, jakkolwiek dopuszczając możliwość rozwiązania sporu poprzez zakup od wnioskodawcy działki (...), wnosił o oddalenie wniosku. W tym zakresie stanowisko uczestnika postępowania nie zostało uwzględnione. Poniesione przez wnioskodawcę koszty, w tym 400,00 zł opłaty od wniosku, 480,00 zł kosztów zastępstwa prawnego i 17,00 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa uczestnik postępowania winien zwrócić wnioskodawcy.

Apelacje od powyższego orzeczenia wnieśli wnioskodawca i uczestnik postępowania (...) spółka z o.o. z siedzibą w W..

Wnioskodawca M. C. zaskarżył powyższe orzeczenie Sądu Rejonowego w Olecku w części tj. w punkcie III i IV i V i zarzucając mu:

1. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegającą na uznaniu, iż opinia sporządzona przez biegłą z zakresu wyceny nieruchomości jest rzetelna i miarodajna dla określenia należnego uczestnikowi postępowania wynagrodzenia pomimo tego, iż z treści uzasadnienia postanowienia wynika, że działki (...) wydzielone zostały z zamysłem uczynienia ich drogą dojazdową do wydzielonych z większej działki nowych działek, co uwidocznione zostało również w planie zagospodarowania przestrzennego, a nie zostało uwzględnione przez biegłą w opinii pomimo zarzutów w tym zakresie sprecyzowanych przez pełnomocnika wnioskodawcy,

2. Naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść postanowienia a mianowicie art. 520 § 2 kpc poprzez:

a) nakazanie pobrania na rzecz Skarbu Państwa od wnioskodawcy całości kosztów postępowania w kwocie 7317,43 zł pomimo tego, iż co najmniej w połowie koszty te wywołane zostały przez uczestnika postępowania, który wnioskował o przeprowadzenie obu opinii w dwóch wariantach w tym przedstawionym przez siebie wariantcie przebiegu drogi koniecznej nie uwzględnionym przez Sąd, co spowodowało wzrost kosztów wydania opinii przez biegłych,

b) sprzeczne rozstrzygnięcie o kosztach postępowania orzeczonych w punkcie V i VI postanowienia, w których Sąd zastosował w tej samej sprawie co do kwestii kosztów w jednym punkcie art. 520 § 2 zaś w kolejnym art. 520 § 3 kpc,

3. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść postanowienia, a mianowicie art. 520 § 3 kpc poprzez jego nie zastosowanie do kosztów należnych Skarbowi Państwa i nie zasądzenie tych kosztów od uczestnika postępowania,

4. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść postanowienia, a mianowicie art. 233 § 1 kpc poprzez nie wzięcie pod uwagę całości zebranego w sprawie materiału dowodowego w szczególności tego, iż uczestnik postępowania wnioskował o przeprowadzenie drogi koniecznej w wariantcie II opisywanym przez biegłych, który nie został przez sąd uwzględniony, a która to okoliczności spowodowała znaczące zwiększenie wynagrodzenie biegłych wydających opinię w dwóch wariantach.

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o:

1. dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej K. T. na okoliczność ustalenia wynagrodzenia należnego uczestnikowi postępowania przy uwzględnieniu, że działki (...) stanowiły drogi wewnętrzne przewidziane jako dojazd do innych działek,

2. zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie IV poprzez stosowne do opinii biegłej obniżenie należnego wynagrodzenia,

3. zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie V poprzez nakazanie pobrania na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Olecku kwoty 7317,43 zł od uczestnika postępowania ewentualnie zasądzenie tej kwoty od obu zainteresowanych w częściach równych.

Uczestnik postępowania (...) Sp. z o.o. z siedziba w W. zaskarżył powyższe postanowienie w całości i wniósł o:

zmianę tego postanowienia:

1. poprzez oddalenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej do działki (...) oraz zasądzenie na rzecz uczestnika kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

ewentualnie

2. poprzez zmianę treści punktu I postanowienia i orzeczenie o ustanowieniu na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości gruntowej, działki o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 0,1299 ha położonej w miejscowości G., służebność drogi koniecznej obciążającą nieruchomość gruntową, działki o numerze geodezyjnym (...), o przebiegu, jak w wariantach 2 opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii R. N. znajdującej się na karcie nr 69 akt, zaznaczonym na mapie sytuacyjnej szrafurą koloru niebieskiego i literą A o łącznej powierzchni 563 m kw., dalej szrafurą koloru czerwonego i literą (...) o powierzchni 160 m kw., dalej szrafurą koloru zielonego i literą C o powierzchni 47 m kw. (łącznie 770 m kw.) z ograniczeniem tak ustanowionej służebności do prawa przechodu, wraz z wynikającą z tego zmianą wynagrodzenia za ustanowienie służebności w pkt. IV.

ewentualnie

3. w przypadku utrzymania w mocy pkt. I i II zmianę pkt. IV poprzez zasądzenie tytułem wynagrodzenia kwoty 37991 zł lub w przypadku rozliczenia nakładów według współkorzystania w częściach równych kwoty 34757 zł

oraz

4. zasądzenie na rzecz uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

Naruszenie przepisów postępowania cywilnego.

w zakresie art. 233 KPC poprzez

1. błędną ocenę opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. T.:

a) w wyniku nieuwzględnienia w wyliczeniu wynagrodzenia kwot nakładów wskazanych przez biegłą za korzystanie z odcinka A1 planowanego przebiegu służebności dot. bramy i części utwardzonej działki (...) rozliczonych proporcjonalnie do współkorzystania z tych nakładów (po korekcie opinii ustalonych na kwotę po 1.617,00 zł dla każdej służebności), wobec potraktowania ich bezpodstawnie jako nakłady przyszłe, na urządzenie drogi, czyli wynikające z obowiązku utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności drogi koniecznej przez uprawnionego w sytuacji, gdy zgodnie z treścią pkt. 7.6 opinii str. 40-42 biegłą wyceniała te nakłady jako już istniejące i dokonane przez uczestnika na urządzenie nawierzchni drogi oraz wykonanie bramy na jej końcu, które to nakłady w przypadku ustanowienia służebności bez wątplenia powinny być finansowane przez właściciela nieruchomości władnącej, skoro on z nich korzysta, a ich nie poniósł, a uczestnik poniósł je choć z nich nie korzysta, zatem prawidłowo powinny one być uwzględnione w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności.

b) w wyniku nie odniesienia się do zasadności dokonanej przez biegłą korekty opinii w zakresie wynagrodzenia za korzystanie z odcinka A1 planowanego przebiegu służebności poprzez rozliczenie współkorzystania z nakładów dot. bramy i części utwardzonej działki (...) w równym stopniu na wszystkich użytkownikach, zamiast zawartego w pierwotnej opinii rozliczenia tego współkorzystania według współczynnika zależnego od długości dojazdu, co zmniejszyło pierwotną kwotę wynagrodzenia z tego tytułu dla działek (...) z kwoty 3064 zł do kwoty 1617 zł, a dla działki (...) z kwoty 3404 zł do kwoty 1617 zł, chociaż biegłą wyjaśniała przyczynę tej korekty w ten sposób, że możliwe są oba sposoby takiego rozliczenia, a korekta opinii jest spowodowana tym, że zmieniła zdanie, chociaż nie wyjaśniła przyczyn takiej zmiany stanowiska, a uczestnik oponował co do uwzględnienia tej korekty opinii, co zobowiązywało Sąd do rozważenia obu stanowisk biegłej.

2. niewyciągnięcie z ustalonych faktów wniosków logicznie z nich wynikających, tj. że z ukształtowania terenu i przeznaczenia działki nr (...) oraz przyznania przez wnioskodawcę, że nie zamierza na nią wjeżdżać samochodem (co jest konsekwencją jego żądania uwzględnienia w treści ewentualnej służebności miejsca parkingowego), wynika wyraźnie, że wystarczająca dla zaspokojenia interesów wnioskodawcy jest służebność przechodu, tym bardziej gdy

istnieją argumenty przemawiające przeciwko uwzględnieniu w treści służebności drogi koniecznej komunikacji samochodowej z uwagi na znaczne obciążenie nieruchomości przez którą droga ta miałaby prowadzić.

3. błędy w ustaleniach faktycznych, mające istotne znaczenie dla treści rozstrzygnięcia, polegające na przyjęciu, że zakres obciążenia nieruchomości uczestnika służebnością drogi koniecznej determinuje fakt, że działka (...) wyznaczona została z zamysłem uczynienia jej drogą dojazdową, co potwierdza jej przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, chociaż z oględzin wynika, że wzdłuż tej działki odmiennie niż działki (...) nie znajdują się żadne działki rekreacyjne, zatem zamysł uczynienia jej drogą dojazdową został zaniechany w momencie zbycia całej nieruchomości na rzecz uczestnika a obecnie jej teren chociaż złożony z kilku działek jest zagospodarowany jednolicie, zaś na działce (...) nie istnieje żaden szlak komunikacyjny, zatem fakt wydzielenia tej działki nie zwalniał z rozważenia przez Sąd takiego przebiegu drogi, który uwzględni jak najmniejsze obciążenie nieruchomości wnioskodawcy.

4. niewskazanie okoliczności, które przemawiają za przyjęciem jako spełniającego przesłanki prawa materialnego przebiegu drogi koniecznej w wariantcie orzeczonemu i nierozważenie racji uczestnika odnośnie uznania za wystarczającą służebność przechodu istniejącą ścieżką wzdłuż jeziora, czyli w wariantcie II jej przebiegu, którego Sąd w ogóle nie analizował szczególnie w aspekcie tego, że działki wnioskodawcy nie są budowlane, a plan zagospodarowania przestrzennego Gminy O. wskazuje, że działki (...) to obszar zieleni izolacyjnej zaś działka (...) przeznaczona jest na cele sportu i rekreacji, co wyklucza ich zabudowę a więc i potrzebę stałego dojazdu pojazdami mechanicznymi.

5. pominięcie w ocenie dowodów ustaleń z oględzin nieruchomości wskazujących bezspornie, że urządzenie drogi na działce (...) uniemożliwi uczestnikowi korzystanie z jego nieruchomości w dotychczasowy sposób tj. na cele rekreacyjno-turystyczne i znacząco obniży atrakcyjność jego działki, a zatem i jej wartość, wskutek faktycznego podziału na dwie części przedzielone drogą prowadzącą do działki wnioskodawcy, której ukształtowanie i stan zagospodarowania nie uzasadniają ustanowienia takiego dostępu.

Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

art. 145 § 1 - 3 k.c. poprzez błędne zastosowanie i w jego wyniku:

1. pominięcie konieczności różnicowania treści służebności drogi koniecznej w zależności od zastanego sposobu zagospodarowania nieruchomości obciążonej, czy niekorzystnego ukształtowania terenu i uznanie za zasadne ustanowienie służebności drogi koniecznej do działki (...) w zakresie prawa przejazdu, powodującego zagrożenie zdrowia ludzi (kolizja drogi z dostępem do jeziora), choć mniej obciążające nieruchomość uczestnika i odpowiednie dla racjonalnych potrzeb wnioskodawcy było ustanowienie prawa przechodu.

2. ustanowienie tej służebności na całej powierzchni działki (...) chociaż jej wydzielenie pod drogę nigdy nie zostało zrealizowane a przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego na taki cel nie zwalniało Sądu z obowiązku rozważenia jaki obszar zajęty pod tą służebność najmniej naruszać będzie interes społeczno-gospodarczy nieruchomości potencjalnie obciążonej służebnością.

3. przeprowadzenie drogi koniecznej w sposób stanowiący zarzewie konfliktów sąsiedzkich, gdyż możliwość wykonania drogi kolidującej z dojściem do jeziora pomostu i plaży w tym przez przebywające na terenie uczestnika dzieci i osoby starsze koliduje z interesem społeczno-gospodarczym i nie uwzględnia najmniejszego ograniczenia praw majątkowych działki obciążonej, a podyktowane jest jedynie wygodą właściciela nieruchomości władnącej, który nie mogąc zaparkować na działce (...) ma parkować auto (jak to wskazał Sąd w uzasadnieniu) na wyznaczonej drodze z możliwością zawracania na niej, chociaż może je parkować na działce (...) i dochodzić do działki pieszym traktem już istniejącym wzdłuż brzegu jeziora.

4. nieoddalenie żądania ustanowienia służebności przejazdu do działki (...) mimo, że w istniejących okolicznościach jest ono sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym a Sąd nie będąc związanym treścią wniosku mógł ustanowić spełniającą warunki z ww. przepisów służebność przechodu.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Obie apelacje w części okazały się uzasadnione.

Należy jednak zaznaczyć, iż w postępowaniu apelacyjnym przeprowadzono dowód z uzupełniającej opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność określenia wynagrodzenia należnego uczestnikowi postępowania, przy uwzględnieniu, że działki (...) stanowiły drogi wewnętrzne przewidziane jako dojazd do innych nieruchomości.

Z opinii uzupełniającej sporządzonej przez biegłą K. T. wynika, iż uwzględnienie powyższego założenia wymaga korekty wcześniejszych wyliczeń.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości władnącej oznaczonej nr 68/15 i 68/16 obejmuje następujące składniki :

1. wynagrodzenie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości obciążonej - 351 zł.
2. wynagrodzenie z tytułu korzystania z nieruchomości obciążonej - 3159 zł,
3. wynagrodzenie z tytułu nakładów [nawierzchnia i brama]- 1687 zł, razem wynagrodzenie- 5198 zł.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości władnącej oznaczonej nr 68/20 obejmuje następujące składniki :

1. wynagrodzenie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości obciążonej - 20307 zł,
2. wynagrodzenie z tytułu korzystania z nieruchomości obciążonej - 6566 zł,
3. wynagrodzenie z tytułu nakładów -1687 zł,
4. razem wynagrodzenie - 28561 zł – opinia biegłej K. T. k. 338-339.

Do sporządzonej opinii zastrzeżenia zgłosili wnioskodawca i uczestnik postępowania.

Wnioskodawca zarzucił, iż biegła do porównania przyjęła transakcje dotyczące nieruchomości powyżej 1 ha co samo w sobie czyni je nieporównywalnymi. Do wyceny biegła przyjęła cechy nieruchomości, które również nie przystają do nieruchomości tzw. drogowych. Przyjmując za istotne między innymi możliwości inwestycyjne, walory krajobrazowe. Ponadto zastosowała współczynniki dotyczące nieruchomości obciążonych na poziomie nie znajdującym uzasadnienia w stanie faktycznym jak i postanowieniu Sądu. Również stan zagospodarowania otoczenia został przez biegłą przyjęty błędnie. Biegła przy tym korzystała wyłącznie ze swojej bazy danych i portalu „geoportals”.

Uczestnik zarzucił, iż okres doboru transakcji przez biegłą, wskazujący na spadek cen w stosunku do poprzedniej opinii tj. kwiecień 2018 - kwiecień 2019, nie odzwierciedla trwałej tendencji rynkowej, a jedynie nieistotne odchylenie, szczególnie, że zainteresowanie działkami rekreacyjnymi zwykle wzrasta wiosną i latem, zatem rzeczywiście aktualna wycena datowana na listopad 2019 powinna uwzględniać również transakcje z okresu maj - wrzesień 2019. na co wskazują na wypadek gdyby na wniosek wnioskodawcy, biegła dokonywała kolejnego uzupełnienia.

Zarzuty zgłoszone przez wnioskodawcę i uczestnika zostały uznane za niezasadne, gdyż są polemiką z niekorzystnymi dla zainteresowanych wyliczeniami.

Zatem wnioski o prowadzenie dowodu z kolejnych opinii Sąd oddalił.

Sama okoliczność, że sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych, nie oznacza, że w każdym przypadku jest to konieczne. Potrzeba dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych czy też potrzeba dalszego jej wyjaśnienia może wynikać z okoliczności sprawy i podlega ocenie sądu orzekającego. Jeżeli zaś sąd uzyskał

od biegłego wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania, to nie ma potrzeby żądania ponowienia lub uzupełnienia tego dowodu- wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi - I Wydział Cywilny z dnia 16 lipca 2015 r. I ACa 1719/14.

Biegła w niniejszej sprawie sporządziła opinię uzupełniającą zgodnie z postanowieniem dowodowym. Posiada przy tym niezbędną bazę danych dotyczącą obrotu nieruchomościami, a w sytuacji kiedy podstawione do porównania nieruchomości nie posiadały cech pełnej zgodności z nieruchomością ocenianą stosowała odpowiednie współczynniki korygujące.

Oczywistym jest, że nieruchomości stanowiące drogi wewnętrzne dojazdowe nie są przedmiotem częstego obrotu i niezbędne było zastosowanie metody przyjętej przez biegłą.

Przechodząc do zarzutów zawartych w apelacji uczestnika należy stwierdzić, iż Sąd I instancji niezasadnie przyjął, że nakłady na urządzenie drogi mają charakter hipotetyczny i niemożliwe jest ich uwzględnienie przy kalkulowaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Biegła K. T. w sporządzonej opinii zasadniczej i w opiniach uzupełniających wyraźnie rozdzieliła nakłady już poniesione (brama i utwardzenie) od nakładów przyszłych.

Zasadnie zatem wskazywał uczestnik postępowania, iż zakwalifikowanie nakładów na urządzenie drogi (w części obejmującej budowę bramy i utwardzenie gruntu) jako przyszłych było błędne i sprzeczne z opinią biegłej.

Orzeczenie zatem skorygowano na podstawie przepisu art. 386 § 1 kpc.

Zasadny okazał się również zarzut zawarty w apelacji uczestnika dotyczący pominięcia przez biegłą, iż drogę konieczną urządzono po działkach opisanych w planie zagospodarowania przestrzennego jako wewnętrzne drogi dojazdowe i w taki sposób wykorzystywanych.

Po korekcie wyliczeń dokonanych przez biegłą wysokość wynagrodzenia została skorygowana na podstawie przepisu art. 386 § kpc.

Apelacje w pozostałym zakresie były niezasadne i zostały oddalone na podstawie przepisu art. 385 kpc.

Ustalenia Sądu I instancji w pozostałym zakresie były trafne i zostały w całości zaakceptowane przez Sąd Okręgowy, nie zachodziła zatem potrzeba ich przytaczania w pełnym brzmieniu.

W szczególności nietrafne były podnoszone przez uczestnika zarzuty wadliwej oceny materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że celowe jest ustanowienie służebności przejazdu do działki (...), kiedy wystarczającym było ustanowienie służebności przechodu i wiążący się z nim zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. przepisu art. 145 § 1 i 3 kc poprzez ustanowienie drogi w wariantcie nadmiernie obciążającym nieruchomość uczestnika oraz naruszającym społeczno – gospodarcze przeznaczenie nieruchomości obciążonej i w sposób stanowiący zarzewie konfliktów sąsiedzkich.

Wbrew twierdzeniom apelującego działka (...) w planie zagospodarowania przestrzennego określona została jako: „teren usług sportu i wypoczynku, możliwe wyposażenie w terenowe urządzenia służące do wypoczynku i sportów wodnych”. Oczywistym w tej sytuacji jest, że dostęp pieszy nie pozwoli na wykorzystanie nieruchomości w zakresie jaki został opisany w planie zagospodarowania przestrzennego.

Bez znaczenia pozostaje kwestia niemożności dojazdu taką drogą zwykłym pojazdem osobowym. Ukształtowanie terenu wymusza korzystanie ze sprzętu terenowego, jednak jest to problem z którym będzie się mierzyć wnioskodawca.

Sąd Rejonowy zagadnienie to szczegółowo analizował i logicznie wyjaśnił. Nie zachodzi potrzeba ponownego przytaczania tych samych argumentów.

Zarzuty podnoszone w apelacjach dotyczące się rozstrzygnięcia o kosztach postępowania były nietrafne.

Sąd I instancji rozdzielił koszty postępowania na te które winny być stosunkowo rozdzielone i te które winien uczestnik zwrócić wnioskodawcy. Takie rozwiązanie znajduje uzasadnienie ze względu na stanowisko prezentowane przez uczestnika, który zgłaszał także żądanie oddalenia wniosku w całości (w zakresie ustanowienia służebności na rzecz nieruchomości 68/20). Skoro żądanie to zostało oddalone zachodziła podstawa do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w części w oparciu o regulacje przewidziana w przepisie art. 520 § 3 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w zakresie wydatków na podstawie przepisu art. 520 § 2 kpc i art. 113 ust. 1 u.k.s.c, natomiast w pozostałej części na podstawie art. 510 § 1 kpc.

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Aneta Ineza Sztukowska SSO Alicja Wiśniewska