

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 14 grudnia 2013 roku M. M., J. R., K. P., I. S., Z. S., H. L. (1), B. L. wystąpili m.in. o ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w T., dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) nieodpłatnej i na czas nieoznaczony służebności gruntowej polegającej na składowaniu przy altance śmietnikowej nieczystości stałych, odpadów komunalnych i innych uznanych za odpady przedmiotów na nieruchomości położonej w T., dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...), a ponadto o zasądzenie od uczestników kosztów postępowania według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy w Trzciance m.in. ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerami geodezyjnie (...) położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą Kw (...) służebność gruntową polegającą na prawie składowania przez każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) na nieruchomości stanowiącej własność uczestników postępowania oznaczone numerem geodezyjnym (...) nieczystości stałych, odpadów komunalnych i innych uznanych za odpady przedmiotów na zagospodarowanej na koszt wnioskodawców powierzchni działki o szerokości 150 cm przylegającej do istniejącej altany śmietnikowej od strony budynku mieszkalnego usytuowanego na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) oraz długości istniejącej altany śmietnikowej, a ponadto orzekł o kosztach postępowania.

Na skutek apelacji uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie sygn.. II Ca 842/15 postanowieniem z dnia 1 grudnia 2015 roku uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Trzciance z dnia 3 lutego 2015 roku w części opisanej wyżej. Sąd II instancji nakazał przy ponownym rozpoznaniu sprawy sprecyzowanie przez wnioskodawców zakresie przedmiotowego wniosku, w szczególności sprecyzowanie uprawnień dotyczących składowania odpadów, odniesienie się przez uczestników do postulowanego przez wnioskodawców bezterminowego i odpłatnego ustanowienia służebności, a następnie ustosunkowanie się przez Sąd do przesłanek ustanowienia służebności gruntowej i ocena wniosku przez pryzmat stosownych regulacji prawa materialnego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy wnioskodawcy kilkakrotnie precyzowali i modyfikowali wniosek. Najpierw pismem z dnia 18 lutego 2016 roku wnieśli o czasowe składowanie, gromadzenie w odpowiednich pojemnikach nieczystości stałych i odpadów komunalnych, dostarczonych przez Gminę T. i wycofali się z określenia „i innych uznanych za odpady przedmiotów” (k.404v). Zaznaczyli też na mapie przebieg służebności (k.407). Jako szerokość „wewnętrzzną” wskazali 150 cm (k.421). W piśmie z dnia 13 sierpnia 2016 roku wymiary altanki, jako zamierzają wybudować, wnioskodawcy określili na 330 cm długości, 150 cm szerokości wewnętrznej, 220 cm wysokości z przodu altanki i 200 cm wysokości z tyłu altanki (k.549). Równocześnie wnioskodawcy ograniczyli żądanie w zakresie treści służebności domagając się ustanowienia służebności jedynie celem gromadzenia odpadów komunalnych z gospodarstwa domowego, ale już nie nieczystości stałych. Pismem z dnia 5 listopada 2016 roku wnioskodawcy zadeklarowali w zamian za ustanowienie służebności gruntowej dotyczącej gromadzenia odpadów roczną odpłatność dla właścicieli w wysokości 130 zł (k.613v). Wreszcie w piśmie z dnia 7 stycznia 2017 roku wnioskodawcy zażądali ustanowienia przedmiotowej służebności za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 900 zł (k.694v).

Uczestnik Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. wniósł o oddalenie wniosku (k.456, 457). Na rozprawie dnia 21 lipca 2016 roku uczestnik ten zaproponował ustanowienie dla wnioskodawców służebności na obszarze dotychczasowej altanki śmietnikowej z odpłatnością roczną w wysokości 100 zł plus VAT waloryzowaną corocznie, ale wnioskodawcy się na to nie zgodzili (k.538, 544).

Uczestnik M. S. poparła wniosek wnioskodawców (k.488).

Uczestnik K. S. poparł wniosek wnioskodawców (k.489).

Uczestnik H. J. poparł wniosek wnioskodawców (k.492).

Uczestnik S. K. poparł propozycję Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. (k.539).

Uczestnik E. K. poparła propozycję Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. (k.540).

Uczestnik H. S. poparła propozycję Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. (k.539).

Uczestnik J. S. poparł propozycję Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. (k.539).

Uczestnik B. C. nie chciała w sprawie zajmować żadnego stanowiska (k.542).

Uczestnik S. G. poparł propozycję wnioskodawców (k.992).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) jest położona w T., Powiat C.- (...) i składa się z działki geodezyjnej (...) oraz (...), łącznie o powierzchni 0.21.40 ha. Współwłaścicielami tej nieruchomości są:

- w udziale (...) właściciele nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – S. K. i E. K.,

-w udziale (...) właściciel nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – H. G.,

- w udziale (...) właściciel nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – H. J.,

- w udziale (...) właściciele nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – J. S. i H. S.,

- w udziale (...) właściciel nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – S. G.,

- w udziale (...) właściciele nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – Z. C. i B. C.,

- w udziale (...) właściciele nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) – lokal niemieszkalny, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – W. M. i H. M.,

- w udziale (...) właściciel nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) lokal niemieszkalny 1p/16, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T.,

- w udziale (...) właściciele nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – K. S. i M. S..

(dowód: odpisy księgi wieczystej – k.4-15, 80; mapa ewidencyjna – k. 55; wypis z rejestru gruntów – k. 57)

Z opisaną wyżej nieruchomością sąsiaduje nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...), składająca się z działki zabudowanej o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0.02.18 ha. Współwłaścicielami tej działki są:

-w udziale 15/100 właściciel nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – K. P.,

- w udziale 25/100 właściciele nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – Z. S. i I. S.,

- w udziale 1/100 właściciele nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) – lokal niemieszkalny, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – Z. S. i I. S.,

-w udziale 22/100 właściciel nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – J. R.,

-w udziale 20/100 właściciel nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – M. M.,

-w udziale 17/100 właściciele nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) – lokal niemieszkalny, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) – B. L. i H. L. (2).

(dowód: odpisu ksiąg wieczystych – k. 16-23, 80; wypis z rejestru gruntów – k. 56; akta Sądu Rejonowego w Trzciance sygn. PO1T/00013628/9)

Nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) została nabyta po propozycjach złożonych przez Gminę T. lokatorom budynków na tej nieruchomości w lipcu 1997 roku. Negocjacje lokatorów z Gminą T. tym zakresie trwały kilka miesięcy.

(dowód: pismo z dnia 18 lipca 1997 roku – k. 24; pismo z dnia 21 lipca 1997 roku – k. 25; pismo z dnia 13 października 1997 roku – k. 26, 27; pismo z dnia 17 września 1997 roku – k. 28; notatka służbowa – k. 29; pismo z dnia 22 września 1997 roku – k. 30-31; pismo z dnia 28 października 1997 roku – k. 33; pismo z dnia 4 listopada 1997 roku – k. 34; pismo z dnia 5 listopada 1997 roku – 35; zeznania świadka P. K. – k. 155v, 156)

Na podstawie umowy z dnia 23 października 1998 roku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) a Wspólnota Mieszkaniową w T. przy ul. (...) Spółdzielnia udostępniła członkom Wspólnoty swój pojemnik wraz z pojemnikami przy ul. (...) dla mieszkańców wspólnoty obejmującej 13 osób. Miesięcznie członkowie wspólnoty przy ul. (...) - M. M., J. R., K. P., I. S., Z. S., H. L. (1), B. L. – mieli płacić 33,90 zł miesięcznie.

(dowód; umowa z dnia 23 października 1998 roku – k. 36)

W 2000 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w T. wystąpiła do Gminy T. z zapytaniem o możliwość wykupu gruntu wokół budynku mieszkalnego. W odpowiedzi Gmina T. poinformowała, że grunt został sprzedany Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T., ale wspólnota ma służebność dojścia i dojazdu do nieruchomości. (...) te zostały oddane przez Gminę w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. umową z dnia 17 grudnia 1997 roku.

(dowód; pismo z dnia 7 maja 2000 roku – k. 37; pismo z dnia 26 maja 2000 roku – k. 38; akt notarialny z dnia 17 grudnia 1997 roku – k. 45, 46; zeznania świadka P. K. – k. 155v, 156 )

W 2007 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w T. dołożyła kwotę 9.700 zł na modernizację ciągu komunikacyjnego na sąsiadującej ze Wspólnota działce nr (...). Zakres robót obejmował wykonanie z kostki betonowej dróg, chodników, miejsc parkingowych z odwodnieniem, odtworzenie trawników i zieleni.

(dowód: umowa z dnia 27 września 2007 roku – 44)

Pismem z dnia 30 lipca 2013 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. poinformowała o wypowiedzeniu umowy ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w T. na korzystanie z altanki śmietnikowej. Mimo propozycji odstąpienia od tej decyzji Spółdzielnia ją podtrzymała. Interwencja Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. w Gminie T. nie przyniosła rezultatu. Pismem z dnia 11 października 2013 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T. wyraziła zgodę na obciążenie nieruchomości, której była współwłaścicielem służebnością przejścia i przejazdu, ale odmówiła

zgody na ustanowienie podobnej służebności dla składowania odpadów. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) wystąpiła do właścicieli nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) o wyrażenie zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przechodu i dojazdu oraz powierzchni do składowania odpadów. Pomimo wypowiedzenia umowy na składowanie odpadów, członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T. nadal korzystali jednak z altanki śmietnikowej wybudowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w T. na działce o numerze geodezyjnym (...).

(dowód: pismo Spółdzielni z dnia 30 lipca 2013 roku – k. 39; pismo Wspólnoty z dnia 3 sierpnia 2013 roku – k. 40; pismo Spółdzielni z dnia 28 sierpnia 2013 roku – k. 41; pismo Gminy T. z dnia 10 października 2013 roku – k. 42; pismo z dnia 11 października 2013 roku – k. 43; pisma z dnia 28 października 2013 roku – k. 48, 50, 51, 52, 53, 54; pismo z dnia 30 września 2013 roku – k. 47; odpowiedź S. G. z dnia 25 listopada 2013 roku – k. 45; zeznania wnioskodawcy Z. S. – k. 539, 540; zeznania uczestnika E. K. – k. 540; zeznania wnioskodawcy K. P. – k. 540, 541; zeznania wnioskodawcy B. L. – k. 541; zeznania wnioskodawcy H. L. (1) – k. 541, 542; zeznania wnioskodawcy I. S. – k. 542; zeznania uczestnika B. C. – k. 542; zeznania uczestnika S. K. – k. 542; zeznania uczestnika H. S. – k. 543; zeznania uczestnika J. S. – k. 543; zeznania w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. P. G. – k. 543)

Sporna działka gruntu nr (...) ma powierzchnię 0.08.98 ha. Działka położona na obszarze przeznaczonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy T. pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Położona jest w centrum miasta. Wokół znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lokalami usługowo – handlowymi. Działka uzbrojona jest w energię elektryczną, wodę, kanalizację, gaz. W części zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym nr (...). Na terenie działki urządzone są drogi wewnętrzne oraz parkingi wyłożone kostką betonową. Pomiędzy parkingami urządzone jest niewielki teren z zielenią. W środkowej części znajduje się altana do gromadzenia odpadów. Przy altanie jest placzyk wyłożony kostką betonową. Wymiary placzyku to 4,2m x 3,6 m. Tu pobudowany jest trzepak z rur stalowych, a ponadto stoją pojemniki do odpadów segregowalnych (szkło i papier). W przypadku pobudowania altanki przylegającej do istniejącej altanki śmietnikowej powierzchnia tak zajętej działki wynosiłaby 4,95 m<sup>2</sup> (3,3 m x 1,5 m). Jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności na takim obszarze wynosiłoby 1.199,88 zł. Opłata roczna wyniosłaby 119,99 zł.

(dowód: protokół z oględzin nieruchomości – k. 176-179; zdjęcia – k. 254-257, 282-292, 552-561; wyrys mapy ewidencyjnej – k. 293; mapa sytuacyjno-wysokościowa – k. 294, 407, 422; zeznania wnioskodawcy Z. S. – k. 539, 540; zeznania uczestnika E. K. – k. 540; zeznania wnioskodawcy K. P. – k. 540, 541; zeznania wnioskodawcy B. L. – k. 541; zeznania wnioskodawcy H. L. (1) – k. 541, 542; zeznania wnioskodawcy I. S. – k. 542; zeznania uczestnika B. C. – k. 542; zeznania uczestnika S. K. – k. 542; zeznania uczestnika H. S. – k. 543; zeznania uczestnika J. S. – k. 543; zeznania w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. P. G. – k. 543; opinia biegłego J. G. z dnia 12 grudnia 2016 roku -k.638-654- z dnia 7 lutego 2017 roku - k.809, 810-813 - z dnia 20 kwietnia 2017 roku -k.924-925)

Gmina T. pismem z dnia 1 września 2014 roku oświadczyła, iż nie posiada w najbliższym otoczeniu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) gruntów, które mogłaby wydzierżawić lub sprzedać do celów związanych z gromadzeniem odpadów komunalnych.

(dowód: pismo z dnia 1 września 2014 roku – k. 203)

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy w Trzciance w sprawie I Ns 1158/13 ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość obejmującą działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi (...) położoną w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Trzciance z dnia 3 lutego 2015 roku – k. 234)

W Przedsiębiorstwie Usług (...) Sp. z o.o. nie ma możliwości osobnego oddawania przez właścicieli posesji odpadów komunalnych zmieszanych. Istnieje możliwość oddawania odpadów komunalnych posegregowanych.

(dowód: pismo z dnia 13 czerwca 2016 roku – k. 497)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów, w tym zawartych w aktach Sądu Rejonowego w Trzciance sygn. PO1T/00013628/9, opinii biegłego J. G. z dnia 12 grudnia 2016 roku (k.638-654), z dnia 7 lutego 2017 roku (k.809, 810-813), z dnia 20 kwietnia 2017 roku (k.924-925), zeznań świadka P. K. (k. 155v, 156), zeznań wnioskodawców i uczestników Z. S. (k. 539, 540), E. K. (k. 540), K. P. (k. 540, 541), B. L. (k. 541), H. L. (1) (k. 541, 542), I. S. (k. 542), B. C. (k. 542), S. K. (k. 542), H. S. (k. 543), J. S. (k. 543), w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. P. G. (k. 543).

Sąd uwzględnił powołane wyżej dokumenty, których wiarygodność nie była przez strony kwestionowana. Równocześnie Sąd uwzględnił zeznania świadka P. K. oraz wnioskodawców i uczestników. Przedstawili oni tło nabycia nieruchomości przez wnioskodawców bez zaplecza umożliwiającego dogodne postawienia altany śmietnikowej. Wnioskodawcy i uczestnicy przedstawili też swoje pomysły na rozwiązanie tego problemu oraz własne opinie, które oczywiście nie podlegają wartościowaniu. Zeznania świadka oraz stron postępowania znajdowały potwierdzenie w dokumentacji złożonej przez strony w toku postępowania sądowego.

Artykuł prasowy B. W. (...) nie miał żadnego znaczenia dowodowego. Zawiera on prywatne poglądy autorki oraz osób, z którymi rozmawiała.

Sąd oddalił wniosek wnioskodawców, o którym mowa między innymi w piśmie z dnia 13 sierpnia 2016 roku (k.549) o przeprowadzenie „wizji lokalnej” miejsca, gdzie miałyby być wykonywana służebność gruntowa wnioskodawców. Takie oględziny miały już dnia 7 sierpnia 2014 roku i Sąd zapoznał się wówczas z położeniem spornej działki, jej zabudową i możliwościami obciążenia służebnością. W aktach znajduje się też bogata dokumentacja fotograficzna oraz liczne mapy - całość pozwala na dokładne poznanie położenia, zabudowy i możliwości spornej działki. Szczegółowych informacji o przedmiotowej działce dostarczyła opinia biegłego J. G.. W tej sytuacji kolejne oględziny nieruchomości są zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd uwzględnił w całości opinię biegłego J. G. z dnia 12 grudnia 2016 roku (k.638-654), z dnia 7 lutego 2017 roku (k.809, 810-813), z dnia 20 kwietnia 2017 roku (k.924-925). J. G. jest stałym biegłym sądowym z zakresu wyceny nieruchomości. Ma zatem odpowiednie kwalifikacje do wydania opinii w niniejszej sprawie. W opinii pisemnej biegły szczegółowo przedstawił czynności, jakie wykonał w związku z opinią, materiał dowodowy, na jakim się opierał, a także sposób i podstawy obliczenia każdej z podawanych w opinii kwot. Uzyskane wnioski obszernie umotywowował.

Opinię zakwestionowali wnioskodawcy a także uczestnik Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T..

W piśmie z dnia 7 stycznia 2017 roku wnioskodawcy podnieśli, iż wnioskodawca Z. S. nie otrzymał zawiadomienia o rozpoczęciu przez biegłego oglądania przedmiotowej nieruchomości (k.623). Oględziny miały być przeprowadzone dnia 30 listopada 2016 roku. Jednak do zarzutów wnioskodawcy dołączyli pismo z dnia 30 listopada 2016 roku (k.693), z którego wynika, iż dnia 30 listopada 2016 roku właśnie Z. S. przekazał biegłemu szereg dokumentów. Skoro jednak Z. S. był na przedmiotowych oględzinach, zarzut niepowiadomienia go o nich nie ma wpływu na wartość opinii. Podobnie miał nie zostać powiadomiony o oględzinach J. S.. Jednakże na liście, którą posługują się wnioskodawcy znajduje się H. S., od dnia 4 kwietnia 2014 roku pełnomocnik procesowy J. S.. W piśmie z dnia 7 lutego 2017 roku (k.810) biegły zapewnił, iż powiadomił wszystkich wnioskodawców i uczestników.

Wnioskodawcy zarzucili biegłemu, iż nie podał źródeł danych merytorycznych. Biegły wyjaśnił w piśmie z dnia 7 lutego 2017 roku (k.810), iż informacje przekazane przez wnioskodawców – dokumenty przekazane dnia 30 listopada 2016 roku – powielają się z dokumentacją zawartą w aktach. Potwierdzeniem tego jest zestawienie tych dokumentów zawarte w piśmie z dnia 29 listopada 2016 roku (k.693). Biegły otrzymuje do wglądu i wykorzystania akta sprawy i nie są mu potrzebne identyczne dokumenty przekazywane przez strony. Biegły słusznie też zauważył, iż opinia

miała specyficzny charakter i wycena nieruchomości miała jedynie charakter pomocniczy. Wszelkie „Źródła danych merytorycznych”, o których mowa w punkcie 3.5 opinii były dostępne stronom albo w aktach sprawy, albo w zbiorach instytucji publicznych. Transakcje nieruchomości zapisane w aktach publicznych nie mogą być do sprawy załączone ze względu na ochronę danych osobowych. Pamiętać należy też, iż biegły wykorzystuje w opinii swoją wiedzę, ale również doświadczenie zawodowe, którego wyrazem jest treść opinii.

Na kolejny zarzut wnioskodawców biegły wyjaśnił, iż art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomości określa na jakiej podstawie ustala się przeznaczenie nieruchomości. Zgodnie z tym przepisem wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przeznaczenie w planie miejscowym. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Słusznie biegły więc wykorzystał studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy T..

Biegły odniósł się też do kolejnego zarzutu wnioskodawców, iż zawyżył rozmiary służebności. Przyznał, iż skoro działka ma szerokość 3,6 m to taką długość służebności przyjął. Gdyby natomiast przyjął, iż ma ona mieć długość 3,3 m, jej powierzchnia wynosiłaby 4.95 m<sup>2</sup> i biegły dopuścił dokonanie takich ustaleń. Słusznie też biegły zauważył, iż wnioskodawcy domagali się ustalenia wewnętrznej granicy służebności – altany śmietnikowej – na 1,5 m, a w ogóle nie określili zewnętrznej granicy zajęcia działki uczestników, która jest istotna dla ustalenia zakresu ograniczenia prawa właściciela nieruchomości.

W ocenie Sądu, biegły słusznie doliczył współczynnik korekcyjny S z tytułu dodatkowych uciążliwości dla nieruchomości obciążonej. Biegły wskazał na konieczność wywożenia odpadów, ich składowania na nieruchomości, co wpływa niekorzystnie na ocenę nieruchomości. Biegły zaznaczył też, iż właściciel mógłby w każdym czasie zmienić zagospodarowanie działki i nie zawsze musi być to grunt ogólnie dostępny, a ustanowiona służebność wprowadza w tym zakresie ograniczenia.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu biegły wyjaśnił, iż skoro w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka mająca podlegać obciążeniu została określona jako przeznaczona pod inwestycje mieszkaniowe i usługowe to musi być porównywana z podobnymi działkami. Art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, określa jako nieruchomość podobną nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Biegły starał się przy tym nie ujawniać danych, które mogłyby pozwolić na zidentyfikowanie stron transakcji. Kierując się tymi wytycznymi biegły wytypował 11 nieruchomości. Biegły wyjaśnił, iż przy zastosowanej metodzie korygowania ceny średniej wykorzystuje się nieruchomości podobne do ustalenia rozpiętości cenowej, wyznaczenia ceny średniej, minimalnej i maksymalnej. Nie ma możliwości dobrania prawie identycznych działek, bowiem jest ograniczona ilość takich transakcji na rynku lokalnym. Biegły zaprzeczył, aby wszystkie działki oferowane pod zabudowę miały pełne uzbrojenie i były miały dostęp do drogi.

Kolejny zarzut wnioskodawców dotyczy przekroczenia przez biegłego zakresu uprawnień i dyspozycji art. 278§1 k.p.c. Zarzuty te są kompletnie chybione, bowiem w tym zakresie biegły zrealizował tylko polecenia zawarte w postanowieniu Sądu o powołaniu biegłego. Zgodnie §23 ust. 1 z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., Nr 75, poz.690 ze zm.) odległość miejsc na pojemniki i kontenery na odpady stałe, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1 i 3, powinna wynosić co najmniej 10 m od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz co najmniej 3 m od granicy z sąsiednią działką. Zachowanie odległości od granicy działki nie jest wymagane, jeżeli osłony lub pomieszczenia stykają się z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej. Obliczenie tej odległości hipotetycznie dla ewentualnej altany śmietnikowej wnioskodawców wymagało wiadomości specjalnych i odpowiedniego sprzętu. Biegły obliczył tą odległość na 9,7 m od najbliższego budynku, ale w piśmie z dnia 7 lutego

2017 roku przyznał, iż drzwi i okno balkonowe znajdują się jeszcze 1 metr dalej we wnęce balkonowej, a zatem wymogi ustawowe w tym zakresie byłyby spełnione. Zarzuty w tym przedmiocie złożył też wnioskodawca Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w T.. Jest sprawą oczywistą, iż ustanowienie służebności w żądanym przez wnioskodawców miejscu prowadziłoby do konieczności nowego umieszczenia trzepaka oraz znalezienia miejsca dla pojemników na odpady segregowane, prawdopodobnie kosztem parkingów dla mieszkańców. Oczywiście błędne jest twierdzenie wnioskodawców, iż żadnym problemem nie jest grubość ścianek altanki. Oczywiście nie mogłoby być bowiem tak, aby służebność taka została przez Sąd określona poprzez podanie wewnętrznej szerokości altanki bez określenia pełnych gabarytów – 155 cm, czy 160 cm, czy też więcej. Byłoby to bowiem równoznaczne z zezwoleniem na bezprawne wkroczenie we własność uczestników bez określenia granic całkowitych tej ingerencji.

Sąd zważył co następuje:

Art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Korzystanie z własności nieruchomości nie jest więc całkowicie nieograniczone, ale jest to prawo chronione Konstytucją i ingerencja w uprawnienia właściciela musi mieć gruntowne uzasadnienie.

Zgodnie z art. 285 § 1, §2 k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władającej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej lub jej oznaczonej części. Należy ocenić, czy istnieją obiektywne i trwałe potrzeby ustanowienia służebności dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władającej. Mocą art. 287 k.c. zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Stosownie do treści art. 288 k.c. służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. W przypadku służebności biernych właściciel jest zobowiązany do niewykonywania określonych uprawnień wobec swojej nieruchomości. Z prawem służebności związana jest możliwość dokonywania działań na nieruchomości sąsiedniej zgodnie z art. 144 k.c., ewentualnie korzystania z niej w określony sposób jak w art. 145 k.c. czy 149 k.c. Najczęściej służebność jest określana bezterminowo, ale nie można wykluczyć jej ograniczenia czasowego lub ustalenia warunku przy jej korzystaniu. Co do zasady służebność nie musi się wiązać z odpłatnością.

Zgodnie z art.3ust.1pkt 7 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. Dz.U. z 2013 roku, poz.21) przez odpady komunalne należy rozumieć odpady powstające w gospodarstwach domowych, z wyłączeniem pojazdów wycofanych z eksploatacji, a także odpady niezawierające odpadów niebezpiecznych pochodzące od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych; zmieszane odpady komunalne pozostają zmieszanymi odpadami komunalnymi, nawet jeżeli zostały poddane czynności przetwarzania odpadów, która nie zmieniła w sposób znaczący ich właściwości. Zgodnie art. 5 ust. 1 pkt 1 z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz.U. z 2016r., poz. 250) właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, chyba że na mocy uchwały rady gminy, o której mowa w art. 6r ust. 3, obowiązki te przejmie gmina jako część usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Mocą art.5ustl.1pkt1 omawianej ustawy właściciel nieruchomości jest zobowiązany do pozbywania się zebranych na terenie

nieruchomości odpadów komunalnych oraz nieczystości ciekłych w sposób zgodny z przepisami ustawy i przepisami odrębnymi.

Zgodnie z §22 ust. 1, 2, 3 i 4 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 roku Ministra Infrastruktury w sprawie technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Miejscami, o których mowa w ust. 1, mogą być:

- 1) zadaszone osłony lub pomieszczenia ze ścianami pełnymi bądź ażurowymi;
- 2) wyodrębnione pomieszczenia w budynku, mające posadzkę powyżej poziomu nawierzchni dojazdu środka transportowego odbierającego odpady, lecz nie wyżej niż 0,15 m, w tym także dolne komory zsypu z bezpośrednim wyjściem na zewnątrz, zaopatrzonym w daszek o wysięgu co najmniej 1 m i przedłużony na boki po co najmniej 0,8 m, mające ściany i podłogi zmywalne, punkt czerpalny wody, kratkę ściekową, wentylację oraz sztuczne oświetlenie;
- 3) utwardzone place do ustawiania kontenerów z zamykanymi otworami wrzutowymi;
- 4) utwardzone place z nadziemnymi otworami wrzutowymi i podziemnymi lub częściowo podziemnymi kontenerami.

Między wejściami do pomieszczeń lub placami, o których mowa w ust. 2, a miejscem dojazdu samochodów śmieciarek wywożących odpady powinno być utwardzone dojście, umożliwiające przemieszczanie pojemników na własnych kołach lub na wózkach.

Miejsca do gromadzenia odpadów stałych przy budynkach wielorodzinnych powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych. Wydaje się, iż powołane wyżej ograniczenia dotyczą głównie budynków nowoprojektowanych, gdyż w przypadku zabudowy już istniejącej konieczne jest uwzględnienie możliwości przestrzennych oferowanych przez działki. Uchwała Rady Miejskiej T. Nr XXVI/208/16 z dnia 25 sierpnia 2016 r. w załączniki Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy T. w §2 ust.1 pkt 2 wprowadza zasadę, iż właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku na terenie nieruchomości przez przekazywanie odpadów zebranych selektywnie i pozostałych zmieszanych, przedsiębiorcy odbierającemu odpady komunalne od właścicieli nieruchomości, wpisanemu do rejestru działalności regulowanej prowadzonego przez Burmistrza T., w terminach wyznaczonych harmonogramem przez tego przedsiębiorcę.

W niniejszej sprawie wnioskodawcy sprecyzowali swoje roszczenie ograniczając je do żądania ustanowienia nieruchomości gruntowej służącej gromadzeniu odpadów komunalnych. W ocenie Sądu zasadniczą kwestią niniejszej sprawy była odpowiedź na pytanie, czy obciążenie nieruchomości uczestników służebnością składowania odpadów komunalnych na rzecz nieruchomości wnioskodawców jest niezbędne dla wywiązania się przez wnioskodawców z obowiązku składowania i odprowadzania odpadów komunalnych. Inaczej ujmując, Sąd musiał zbadać, czy bez ustanowienia nieruchomości gruntowej wnioskodawcy mogą w inny sposób wywiązać się z tego obowiązku, a także czy niezbędne jest ustanowienie służebności w miejscu i granicach wyznaczonych przez wnioskodawców.

Po pierwsze, nawet ustanowienie służebności gruntowej nie oznacza, iż na swojej nieruchomości powodowie będą mieli jakiegokolwiek pojemniki i będą gromadzili jakiegokolwiek odpady. Będą to pojemniki znajdujące się na nieruchomości uczestników, a zatem sytuacja będzie identyczna jak w przypadku, gdy wnioskodawcy skorzystają z oferty uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. i wykorzystają do składowania odpadów już istniejącą altankę śmietnikową choćby na podstawie umowy z uczestnikami.

Po drugie, uczestnik Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) był nawet skłonny rozważyć możliwość obciążenia służebnością składowania odpadów obszar już zagospodarowany na altankę śmietnikową. Nieracjonalne jest zatem budowanie kolejnego śmietnika obok. Jednak wnioskodawcy się na to nie zgodzili domagając się odrębnego pomieszczenia.

Po trzecie, należy uwzględnić również specyfikę budynków wielorodzinnych. Przy takiej kamienicy, jaką zamieszkują wnioskodawcy, nie ma możliwości ustawiania dla każdego z nich polemika na odpady, w szczególności na odpady



zmieszane. Niezbędne jest korzystanie ze zbiorczych pojemników. Wydaje się, iż celem ustawodawcy były zmuszenie właścicieli lokali do gromadzenia i odprowadzenia nieczystości, pojemniki na odpady miały być jedynie rozwiązaniem technicznym ułatwiającym tą czynność. Domy jednorodzinne mają tylko pojemnik na odpady zmieszane, a odpady segregowane gromadzone są plastikowych workach, które są wystawiane w dniu odbioru.

Po czwarte, w ocenie Sądu zasady ujęte i opisane wyżej w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz.U. z 2016r., poz. 250) a także rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 roku Ministra Infrastruktury w sprawie technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) nie dotyczą budynków już istniejących w chwili wejścia w życie tych przepisów, bowiem tu istnieją obiektywne ograniczenia związane z istniejącą zabudową nieruchomości. W tej sytuacji wydaje się, iż nie jest możliwe budowanie nowych obiektów z naruszeniem wspomnianych zasad, ale jest możliwe składowanie odpadów na nieruchomości wspólnej wnioskodawców z naruszeniem odległości od budynku wspólnego. Nieruchomość wspólna wnioskodawców biegnie w znacznej części po obrysie budynku, jednak posiada też fragment gruntu, którym wnioskodawcy mogą dysponować i wykorzystywać według własnych potrzeb.

Po piąte, w chwili obecnej wnioskodawcy nie mają własnej altany śmietnikowej. Sami jednak przyznają, że nadal korzystają z altany pobudowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) powołując na tą okoliczność różne argumenty, aby wykazać słuszność takiego postępowania. Sami swoim postępowaniem wskazują zatem, iż istnieje możliwość wykorzystania już istniejącej altany śmietnikowej aby wywiązać się z obowiązku gromadzenia odpadów i nie jest do składowania odpadów ustanawianie służebności gruntowej.

Oceniając zasadność wniosku wnioskodawców Sąd wziął też pod uwagę dobro uczestników. Uczestnicy, aby sprostąc nowonałożonym na nich obowiązkom byliby zobowiązani do usunięcia istniejącego trzepaka i przestawiania pojemników na odpady segregowalne. Ustanowienie służebności zdeorganizowałoby zagospodarowanie przestrzeni parkingowych. Dotychczasowa zieleń znajdująca się wokół drzewa, gdzie wnioskodawcy proponują ustawić trzepak, zostałaby zniszczona. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w centrum miasta. Dobudowywania kolejnego pomieszczenia na odpady, w zupełnie innej stylistyce (wnioskodawcy proponowali tanią altankę z cienkich elementów) spowodowałoby pogorszenie wyglądu tego miejsca.

Odnośnie odpłatności za ewentualne obciążenie nieruchomości służebnością gruntową stanowisko wnioskodawców ewoluowało. Początkowo żądali ustanowienia służebności gruntowej nieodpłatnie, potem proponowali kwotę 130 zł miesięcznie i 900 zł opłaty jednorazowej. W ocenie Sądu powołane argumenty dotyczące niewłaściwego postępowania Gminy T. przy sprzedaży wnioskodawcom nieruchomości pod ich lokalami nie mogły być argumentem na rzecz bezpłatnego utracenia przez uczestników części praw własnościowych do nieruchomości w sytuacji, gdy nie mieli oni żadnego wpływu na decyzje Gminy T.. Z kolei pieniądze wpłacone przez wnioskodawców w kwocie 9.700 zł na modernizację drogi skutkowały wyrażeniem przez uczestników zgody na bezpłatne obciążenie nieruchomości (...) służebnością przejazdu i przechodu. Nie było zatem powodu, aby uczestnicy na tej podstawie oddawali wnioskodawcom bezpłatnie trwałą kontrolę nad częścią swojej nieruchomości i sami ponosili jeszcze koszty usunięcia trzepaka oraz nowego zagospodarowania przestrzeni wokół istniejącej altany śmietnikowej.

Biorąc pod uwagę stwierdzoną przez Sąd możliwość usuwania odpadów bez konieczności obciążania nieruchomości uczestników służebnością gruntową, w szczególności obejmująca obszar wskazany przez wnioskodawców, a leżący poza już istniejącą altaną śmietnikową, Sąd wniosek oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 §1 k.p.c. Każdy uczestnik ponosi zatem koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Wniosek o obciążenie nieruchomości służebnością gruntową został sprowokowany przez Spółdzielnię mieszkaniową (...) w T. wypowiedzeniem wnioskodawcom dotychczasowej umowy na korzystanie z altanki śmietnikowej. Sprawa wyjaśnienia w tym zakresie możliwości składowania odpadów leżała zatem w interesie zarówno wnioskodawców jak i uczestników, z których część poparła wniosek. Żądanie wnioskodawców skutkowało koniecznością powołania biegłego, który oceniłby możliwość posadowienia żądanej przez wnioskodawców altanki oraz ewentualną odpłatność za obciążenie nieruchomości służebnością

gruntową. Sąd potrzebował bowiem wiadomości specjalnych aby określić ewentualny uszczerbek w prawie własności, jakie służebność gruntowa by spowodowała. O ile możliwości techniczne postawienia altany zostały przez biegłego potwierdzone (z zastrzeżeniem iż byłaby ona niezwykle wąska), o tyle opinia pozwoliła na stwierdzenie nieracjonalności stanowiska wnioskodawców w kwestii odrzucenia propozycji uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T. co do odpłatnego korzystania z już istniejącej altany śmietnikowej. Spółdzielnia proponowała kwotę 100 zł plus VAT – czyli 123 zł, a biegły wyliczył roczną odpłatność na 130 zł. Sąd podzielił kwotę 1.668,25 zł proporcjonalnie do wielkości udziałów wnioskodawców w nieruchomości (...):

- K. P. – 15% - kwota 250,24 zł,

- Z. S. i I. S. – 26% - 433,74 zł,

- J. R. – 22% - 367,02 zł,

- M. M. – 20% - 333,65 zł,

- H. L. (1) i B. L. – 17% - 283,60 zł.

Małżonkowie zostali obciążeni kosztami solidarnie (art.30§1k.r.o.).

W pozostałym zakresie kosztami zastępstwa prawnego przez Sądem I i II instancji oraz opłatami składany i w sprawie Sąd obciążył strony w zakresie dotychczas poniesionym. Jak wiadomo wniosek został uwzględniony w części dotyczącej służebności przechodu i przejazdu, a oddalony jedynie w zakresie żądania ustanowienia służebności gromadzenia odpadów. Stanowisko nie tylko wnioskodawców, ale też uczestników ewoluowało – w szczególności stanowisko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) – a postępowanie sądowe było potrzebne aby możliwości prawne składowania odpadów na nieruchomości uczestników ostatecznie wyjaśnić.

/-/ S.S.R. Piotr Chrzanowski