

Sygn. akt **V Ca 1606/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Miśkowiec (spr.)
Sędziowie:	SSO Ewa Talarczyk SSR del. Iwona Lizakowska - Bytof
Protokolant:	sekr. sądowy Urszula Kujawska

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku B. D., T. P., Z. P., P. S., S. Ł., B. L., B. J., E. H., L. H., L. S., J. B., M. B., S. M., Z. O., W. K. (1), S. K. (1), W. K.

z udziałem Skarb Państwa- Prezydenta miasta (...) W.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie

z dnia 19 stycznia 2015 r. sygn. akt XVI Ns 287/12

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. ustalić, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSR del. Iwona Lizakowska – Bytof SSO Bożena Miśkowiec SSO Ewa Talarczyk

Sygn. akt V Ca 1606/15

## UZASADNIENIE

B. D., T. P., Z. P., P. S., S. Ł., B. L., B. J., E. H., L. H., L. S., J. B., M. B., S. M., Z. O., W. K. (1), S. K. (1) oraz W. K. (2) wnieśli o ustanowienie służebności gruntowej drogi koniecznej na części nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych, na rzecz każdorazowego właściciela lokali mieszkalnych nr (...) położonych w budynku przy ulicy (...).

Uczestnik Skarb Państwa - Zarząd Mienia Skarbu Państwa podniósł, iż nie oponuje wnioskowi o ustanowienie służebności drogi koniecznej, ani nie kwestionuje położenia i zakresu tej służebności. Stwierdził jednak, iż ustanowienie służebności powinno nastąpić za wynagrodzeniem. Wniósł o oddalenie wniosku o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania, podnosząc, iż co do zasady nie kwestionuje wniosku o ustanowienie służebności.

Podczas rozprawy w dniu 14 stycznia 2015 r. wnioskodawcy nadto wnieśli o ustanowienie wynagrodzenia okresowego za korzystanie ze służebności w częściach równych na każdego z wnioskodawców. Natomiast uczestnik wniósł o zasądzenie jednorazowego wynagrodzenia, powiększonego o stawkę podatku VAT.

Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie: I. ustanowił służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu na części nieruchomości położonej w W., w D. M. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...). (...)3, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), w granicach oznaczonych znakami:(...) na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. P., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 27 września 2012 roku za numerem (...) (...), która to mapa stanowi integralną część niniejszego postanowienia, na rzecz każdorazowego właściciela:

1. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...),
2. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)
3. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)
4. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)
5. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)
6. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)
7. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)
8. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)
9. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. K. 57A lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)
10. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)
11. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)

12. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)

13. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)

14. nieruchomości lokalowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) lokal (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)

- znajdujących się na nieruchomości gruntowej położonej w W., w D. M., przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. za ustanowienie służebności określonej w punkcie I. ustalił roczne wynagrodzenie okresowe płatne od każdego z lokali wymienionych w punkcie I. w wysokości 334,21 zł powiększonym o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu zapłaty, płatne do dnia 10 stycznia każdego roku z góry z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat z tym zastrzeżeniem, że w roku uprawomocnienia się orzeczenia płatne w terminie 30 dni od tej daty;

III. oddalił wnioski wnioskodawców o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazał pobrać od wnioskodawców B. D., T. P., Z. P., P. S., S. Ł., B. Ł., B. J., E. H., L. H., L. S., J. B., M. B., S. M., Z. O., W. K. (1), S. K. (2) oraz W. K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie kwoty po 154,97 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

V. nakazał pobrać od uczestnika Skarbu Państwa - Zarządu Mienia Skarbu Państwa - na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie kwotę 127,88 zł tytułem zwrotu wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłej za wydanie ustnej opinii uzupełniającej.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń oraz rozważań poczynionych przez Sąd I instancji.

Nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę o nr (...) z obrębu ew. (...)\_8. (...)347, objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych, położona przy ul. (...) na terenie D. M. w W., stanowi własność Skarbu Państwa. Jest ona także przedmiotem prawa użytkowania wieczystego związanego z prawem własności poszczególnych lokali położonych w budynku mieszkalnym o pow. użytkowej 1785,76 m<sup>(2)</sup> posadowionym na tej działce. W budynku tym znajduje się łącznie 21 lokali, które są przedmiotem odrębnej własności, w tym te o numerach: (...)

Na podstawie odpisów zwykłych ksiąg wieczystych, Sąd Rejonowy ustalił, że:

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest B. D..

Właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), są Z. P. i T. P..

Właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), są P. S. i J. S..

Właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), są S. Ł. i B. Ł..

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest B. L..

Właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), są W. J. i B. J..

Właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), są L. H. i E. H..

Właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), są L. S. i A. S..

Właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), są M. B. i J. B..

Właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), są S. M. i J. M..

Właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), są Z. L. (...).

Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest W. K. (1).

Właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), są S. K. (1) i I. K..

Właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), są W. K. (3) i W. K. (2).

Na podstawie map sytuacyjnych i wyrysu z mapy ewidencyjnej, sąd ustalił, że nieruchomości stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Najbliżej przebiegającą drogą publiczną jest ul. (...), stanowiąca działkę ewidencyjną (...).

Opierając się na opinii biegłego geodety i mapy sytuacyjnej sąd ustalił, że przechód i przejazd z działki nr (...) do ulicy (...) odbywa się przez działkę ewidencyjną o numerze (...) pasem gruntu o długości ok. 24 m i szerokości ok. 7,5 m w granicach oznaczonych znakami(...) A. mapie sytuacyjnej sporządzonej przez geodetę uprawnionego mgr. inż. J. P. przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem (...) -U- (...) w dniu 27 września 2012 roku, o łącznej pow. 179 m<sup>(2)</sup>. Swoją powierzchnią obejmuje on fragment betonowej jezdni i chodnika.

Na podstawie odpisu zwykłego księgi wieczystej, pisma z dnia 1 czerwca 2012 r., protokołu przejęcia oraz protokołu zdawczo-odbiorczego, jak również zarządzenia Prezydenta (...) W. z dnia 13 października 2010 r., sąd ustalił, iż działka gruntu, położona na terenie D. M. w W. przy ul. (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna o numerze (...) w obrębie (...) (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 1525 m<sup>(2)</sup>, stanowi własność Skarbu Państwa. Zarządzeniem Prezydenta m.st. W. nr (...) z dnia 13 października 2010 roku została ona przekazana w zarząd i administrowanie Zarządowi Mienia Skarbu Państwa.

Biegły rzeczoznawca majątkowy wycenił wartość służebności drogi koniecznej na 116.975 zł netto, zaś wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia wyżej opisanej służebności drogi koniecznej w postaci opłaty rocznej – na 4.679 zł netto.

Prawdziwość powołanych wyżej dokumentów nie budziła wątpliwości i nie została zakwestionowana przez żadną ze stron

Sąd Rejonowy oparł się także na opinii biegłego sądowego z dziedziny geodezji - J. P. w zakresie ustalenia przebiegu służebności przejazdu i przechodu na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). W ocenie Sądu opinia ta została sporządzona w sposób profesjonalny i rzetelny, uwzględniała potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz jak najmniejsze obciążenie nieruchomości, przez którą droga konieczna ma przechodzić. Co więcej, treść tej opinii nie była kwestionowana przez strony procesu.

Sąd dopuścił także z urzędu dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Pisemna opinia sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego E. W. oraz uzupełniająca ustna opinia tego biegłego zostały zakwestionowane przez pełnomocnika wnioskodawców, który zarzucił, iż biegły nie określił szczegółowych parametrów nieruchomości porównawczych i transakcji, na których opierał się przy **wycenie** wartości nieruchomości zajętej pod służebność a także, iż dla ustalenia tej wartości przyjął wartość prawa własności gruntu, nie uwzględniając zmiany jej wartości w przypadku ustanowienia przedmiotowej służebności. Uznając zarzuty za zasadne, w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności Sąd dopuścił z urzędu dowód z opinii innego biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Sporządziła ją biegła A. K. (1), która złożyła opinię pisemną, uzupełniającą opinię pisemną oraz dwukrotnie ustną opinię uzupełniającą. Wnioskodawcy nie mieli zastrzeżeń do ww. opinii, natomiast kwestionowana ona była przez pełnomocnika uczestnika, który wskazał, iż nieruchomości przyjęte przez biegłą do porównania cen znajdują się w gorszej lokalizacji od działki nr (...) i nie można uznać ich za nieruchomości podobne do przedmiotowej. Zdaniem Sądu zarzuty uczestnika były niezasadne. Biegła w sposób spójny i logiczny wytłumaczyła zasady doboru nieruchomości porównawczych, mając na uwadze specyficzne położenie nieruchomości obciążanej oraz określoną bazę transakcji jakie miały miejsce na lokalnym rynku nieruchomości, a także ustoosunkowała się do zastrzeżeń podniesionych przez pełnomocnika uczestnika. Sąd uznał, iż doboru tego biegłą dokonała prawidłowo. Sąd zwrócił uwagę, że opinia biegłego E. W. obarczona była istotnymi niedoskonałościami, to w sposób podobny wskazywała na wartość prawa własności obciążanej części nieruchomości, choć nie wymieniała wprost nieruchomości wziętych do porównania. Zdaniem Sądu Rejonowego, różnica pomiędzy wskazanymi opiniami polegała także na tym, że biegła A. K. (1) potrafiła w sposób przekonujący wyjaśnić sposób wyliczenia wartości ustalanej służebności, bazując na wartości prawa własności, nie zaś jak biegły E. W., faktycznie zrównując wartość tych praw. Jednocześnie w ocenie Sądu, przedmiotowy operat szacunkowy został sporządzony przez biegłą zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na względzie powyższe, Sąd oparł się na wnioskach przedstawionych w opinii biegłej A. K. (1), nie było bowiem podstaw, by nie uznać jej za wystarczającą podstawę obliczenia wynagrodzenia z tytułu ustanowienia wnioskowanej służebności drogi koniecznej, przewidzianego przepisem art. 145 § 1 k.c.

Sąd podniósł, że w judykaturze istnieje ugruntowany pogląd, iż sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, gdy zachodzi taka potrzeba, a w szczególności, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, budzi istotne i nie dające się usunąć wątpliwości jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona czy nieweryfikowalna. tj. gdy przedstawiona ekspertyza nie pozwala organowi orzekającemu zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych, a zainteresowana strona wykazuje nieporadność w zgłaszaniu odpowiednich wniosków dowodowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., III CSK 243/12 / LEX nr 1353200/, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012 r., I UK 352/11 / LEX nr 1224674/, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10 / LEX nr 603161/, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 2005 r., V CK 107/05 / LEX nr 558616/).

Sąd uznał, iż żadna z ww. okoliczności przemawiających za dopuszczeniem opinii kolejnego biegłego nie zaistniały, w związku z czym na rozprawie w dniu 14 stycznia 2015 roku oddalił wniosek dowodowy uczestnika o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na powyższą okoliczność.

W świetle ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego Sąd stwierdził, że zostały spełnione wszelkie przesłanki wymienione w przepisie art. 145 k.c. do ustanowienia na rzecz wnioskodawców służebności gruntowej w sposób przez nich proponowany. Sąd zwrócił uwagę, że brak bezpośredniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej pozostawał okolicznością bezsporną, zaś fragment nieruchomości oznaczony jako działka ewidencyjna nr (...) stanowi jedyne połączenia komunikacyjne z drogą publiczną. Sąd Rejonowy podkreślił, że uczestnik postępowania nie kwestionował konieczności ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Sąd uznał proponowany przebieg służebności drogi koniecznej przez działkę o numerze ewidencyjnym (...) za najbardziej optymalny i racjonalny sposób zapewnienia przedmiotowym nieruchomościom lokalowym dostępu do drogi publicznej. Sąd zwrócił uwagę, że działka (...) jest już faktycznie wykorzystywana jako droga dojazdowa, przeciwko czemu nie oponował jej właściciel, a zatem przeprowadzenie służebności przez inne działki powodowałoby ich większe obciążenie i pozostawało sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym właścicieli.

Mając na uwadze powyższe, sąd ustanowił służebność drogi koniecznej, polegającą na prawie przechodu i przejazdu na nieruchomości stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...) na rzecz kaźdoczesnych właścicieli lokali o numerach (...).

W niniejszej sprawie sporna natomiast była kwestia wysokości wartości służebności oraz sposób jej uiszczenia.

Przy ustalaniu wysokości należnego uczestnikowi wynagrodzenia z tytułu ustanowienia drogi koniecznej Sąd oparł się na operacie biegłego sądowego A. K. (1). Sąd, podzielaając w pełni przyjęte przez biegłego konkluzje, ustalił, iż wartość służebności wynosi 116.975 zł netto, natomiast wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia tej służebności w formie świadczenia okresowego - opłaty rocznej wynosi 4.679 zł.

Sąd zauważył, że art. 145 k.c. nie określa kryteriów ustalenia sposobu uiszczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, w szczególności czy wynagrodzenie to ma formę świadczenia jednorazowego, czy okresowego. Sąd, opierając się na orzecznictwie Sądu Najwyższego i względach społeczno-gospodarczych, uznał, że celowym było ustanowienie służebności za wynagrodzeniem okresowym, jako że jednorazowa kwota wynagrodzenia przypadającego na każdy lokal wynosiłaby około 8400 zł i mogła stanowić dla mieszkańców budynku przy ul. (...) nadmierne obciążenie. Sąd ustalił roczne wynagrodzenie okresowe od kaźdego z tych lokali w wysokości 334,21 zł (4679 zł / 14), płatne z góry do dnia 10 stycznia kaźdego. Przy tym termin płatności pierwszej raty Sąd ustalił na 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia. W ocenie Sądu termin ten uwzględnia interesy obu stron, tj. właścicieli nieruchomości władnących, jak i właściciela nieruchomości obciążonej. Ustalona kwota wynagrodzenia została powiększona o należny podatek od towarów i usług na podstawie art. 8 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

Sąd oddalił wniosek wnioskodawców o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania, nie znajdując podstaw do odstąpienia od zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. Sąd wziął pod uwagę specyfikę postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej oraz zgodne zainteresowanie uczestników jego rozstrzygnięciem - uczestnik Skarb Państw nie kwestionował bowiem na kaźdym etapie postępowania konieczności ustanowienia przedmiotowej służebności. Wskazał także, iż nie było podstaw, aby uznać, iż kaźdykolwiek z uczestników postępowania postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie.

Sumując nierozliczone dotąd koszty wyłożone tymczasowo z sum Skarbu Państwa Sąd stwierdził, iż na koszty opinii biegłych wydano 4.269,65 zł. Po odjęciu uiszczonej przez wnioskodawców zaliczki (2.100 zł) do rozliczenia pozostawała kwota 2.169,65 zł. W ocenie Sądu, brak było podstaw by odstąpić w tym zakresie, od wskazanej powyżej zasady ponoszenia kosztów przez wnioskodawców związanych z ich udziałem w sprawie. W związku z powyższym Sąd

na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od wnioskodawców wskazaną sumę, w częściach równych od każdego lokalu (14 osób) co dało kwoty po 154,97 zł. Kolejnym Postanowieniem z dnia 18 stycznia 2015 roku Sąd przyznał biegłemu sądowemu A. K. (1) kwotę 127,88 zł tytułem wynagrodzenia za wydanie ustnej opinii uzupełniającej na rozprawie w dniu 15 stycznia 2015 roku. Powyższa kwota została wypłacona biegłemu tymczasowo z środków budżetowych Skarbu Państwa - kasy tutejszego Sądu.

W związku z powyższym w punkcie V postanowienia Sąd na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2014. 1025 - j.t.), nakazał pobrać od uczestnika Skarbu Państwa - Zarządu Mienia (...) na rzecz Skarbu Państwa - tutejszego Sądu - ww. kwotę tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo z sum Skarb Państwa, albowiem dowód z uzupełniającej ustnej opinii biegłego został przeprowadzony ze względu na zarzuty podniesione przez uczestnika w stosunku do wcześniejszej pisemnej opinii tego biegłego.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł uczestnik, zaskarżając postanowienie w części dotyczącej punktu I - w zakresie wysokości oraz sposobu uiszczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej oraz punktu II.

Skarżący zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu: 1.) naruszenie przepisów postępowania, mających wpływ na wynik sprawy: - art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez: a) niedokonanie wszechstronnej oceny dowodów, zgodnie z zasadami logiki i powszechnej wiedzy, wskazując, że operat szacunkowy sporządzony przez biegłą A. K. (1) nie odpowiada prawu, m.in. art. 153 ust. 1, art. 154 ust. 1, art. 155 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651) oraz § 4 ust. 1, 2, 3 i 4, § 5 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania Operatu szacunkowego (Dz. U z 2004 r. nr 207, poz. 2109), gdyż biegła dokonała wyceny nieruchomości uczestnika, porównując ją z nieruchomościami, które nie są nieruchomościami podobnymi do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, co skutkowało zaniżeniem wynagrodzenia przyznanego uczestnikowi z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej oraz b) bezpodstawne przyjęcie, że ustanowienie służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem jednorazowym stanowiłoby nadmierne obciążenie wnioskodawców, chociaż Sąd pierwszej instancji nie przeprowadził na tę okoliczność żadnego dowodu; 2.) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 145 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że ustanowienie służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem okresowym, nie podlega corocznej waloryzacji według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ewentualnie, o rozpoznanie przez Sąd drugiej instancji postanowienia Sądu pierwszej instancji z dnia 14 stycznia 2015 r. oddalającego wniosek uczestnika o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, na okoliczność określenia wartości rynkowej służebności drogi koniecznej na działce ew. nr (...) położonej w W., przy ul. (...) oraz przeprowadzenie tego dowodu przez Sąd

drugiej instancji na podstawie art. 380 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W przypadku uwzględnienia wniosku z punktu 2 - na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia oraz ustanowienie służebności drogi koniecznej za jednorazowym wynagrodzeniem, powiększonym o podatek od towarów i usług (...) w stawce obowiązującej w dniu zapłaty, płatnym w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia postanowienia; zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika zwrotu kosztów postępowania za obydwie instancje, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja podlegała oddaleniu wobec niezasadności zarzutów w niej wywiedzionych.

Sąd II instancji przyjął za własne poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne stwierdzając, że znajdują umocowanie w prawidłowo ocenionym materiale dowodowym, jak również podzielił w całej rozciągłości wnioski sądu meriti, jako wywiedzione z tych ustaleń w sposób logiczny, przy prawidłowym uwzględnieniu porządku prawnego (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 lutego 2005 r. IV CK 526/2004).

Wbrew twierdzeniom apelacji za bezpodstawny należało uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., albowiem zdaniem sądu II instancji ocena materiału dowodowego została przez Sąd Rejonowy przeprowadzona w sposób wnikliwy, niewątpliwie bez przekroczenia granic określonych treścią powyżej powołanej normy prawnej, a w związku z tym, wbrew twierdzeniom skarżącej nie doszło do naruszenia tego przepisu.

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Postawienie tego zarzutu wymaga wykazania przez skarżącego naruszenia przez sąd konkretnych zasad lub przepisów przy ocenie określonych dowodów (por. z wyrokami Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, LEX nr 172176; z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, LEX nr 174185).

Apelujący formułując zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy normy prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. dąży do podważenia dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń dotyczących zasady ustalenia zakresu i wysokości zasądzonego wynagrodzenia.

W ocenie Sądu Okręgowego skarżący bezzasadnie zarzuca naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią powołanego przepisu, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Powyższy przepis przyznaje sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym. Tymczasem Sąd I instancji poddając szczegółowej ocenie materiał dowodowy sprawy w szczególności opinię biegłej sądowej, wyprowadził z nich prawidłowe wnioski.

Podnieść należy, że dowód z opinii biegłego podlega ocenie Sądu przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c., na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64; uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00, LEX nr 77046). Wbrew stanowisku apelującego, Sąd Rejonowy zasadnie ocenił opinię stanowiącą podstawę rozstrzygnięcia za miarodajną. Podnieść także trzeba, że biegła sądowa szczegółowo wskazała i uzasadniła opinię wywodząc cechy nieruchomości podobnych i podstawę ich uwzględnienia dla sporządzenia przedmiotu opinii.

Nieruchomość obciążona tj. działka o nr. ewidencyjnym (...) usytuowana jest w rejonie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jest uzbrojona, w pobliżu znajdują się przystanki autobusowe, dobry dostęp do jednostek handlu i usług. Biegła zastosowała kryterium porównawczego, metodę korygowania ceny średniej na podstawie analizy cech i cen nieruchomości przyjętych do porównania. Uwzględniła nieruchomości położone przy ulicach: (...), B., (...), B., C., ich cechy mające wpływ na cenę tj. lokalizację, dostęp do handlu i usług, dostępność komunikacyjną, wielkość i kształt działek. Biegła sądowa ustaliła, że ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego tj. służebność drogi koniecznej na działce (...) wpłynie tylko na wartość tej części działki w obrębie której służebność ta będzie wykonywana.

Istotna dla doboru nieruchomości przyjętych do porównania była też okoliczność, której nie można marginalizować, że transakcje prawem własności gruntów niezabudowanych w obszarze centralnych regionów W. są rzadkie, a zatem materiał jaki mogła biegła przyjąć jako podstawę dla sporządzenia opinii był ograniczony, a dane z niego wynikające najbardziej zbliżone do działki podlegającej ocenie.



Biegła wyjaśniła, że w istocie nieruchomości obciążona położona jest w atrakcyjnej części M.. Do porównania uwzględniła rzeczywiście niezbyt prestiżowe okolice ale wywiodła, że stanowią one pełnoprawny materiał porównawczy przy zastosowaniu środkowego wskaźnika skali. Jednostki handlowe wprawdzie są oddalone ale okolica tych nieruchomości jest dobrze skomunikowana i z potencjałem na przyszłość z uwagi na inwestycje deweloperskie.

W ocenie Sądu II instancji przy ocenie zarzutów wywiedzionego środka zaskarżenia nie można pominąć istotnej okoliczności statuującej, iż właścicielem obu nieruchomości tj. władającej i obciążonej jest ten sam podmiot tj. Skarb Państwa, który ustanowił na rzecz każdego z właścicieli lokali użytkowanie wieczyste nieruchomości władającej, która to działka nie ma dostępu do drogi publicznej, a zatem wskutek zaniechania właściciela użytkownicy wieczystości nie mają uregulowanego dostępu do drogi publicznej.

Powołana okoliczność zdaniem Sądu Okręgowego uzasadniała ustalenie wynagrodzenia na rzecz uczestnika, obciążającego użytkowników wieczystych w jak najmniejszym zakresie. Taki charakter ma wynagrodzenie okresowe zasadnie zasądzone przez sąd I instancji, zatem brak jest podstaw dla jego kwestionowania.

Przepis art. 145 k.c., dając właścicielowi nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej prawo domagania się ustanowienia od właściciela gruntów sąsiednich potrzebnej służebności drogowej, wprowadza jako jedną z przesłanek ustanowienia takiej służebności m. in. odpłatność ze strony uprawnionego. Sąd, ustanawiając służebność drogi koniecznej, powinien zatem określić jednocześnie wysokość wynagrodzenia na rzecz właściciela gruntów sąsiednich. Powołany przepis w aspekcie wynagrodzenia, nie określa sposobu jego oznaczenia. Wynagrodzenie bowiem może mieć i często właśnie ma charakter świadczeń okresowych, a nie świadczenia jednorazowego. Gdyby więc ustawodawca zamierzał wprowadzić tylko jednorazowe wynagrodzenie, to niewątpliwie musiałoby to znaleźć wyraz w treści art. 145 k.c. Skoro zatem przy ustanowieniu służebności gruntowych w drodze umowy między stronami nie jest wyłączone różne określenie przez te strony sposobu wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości obciążonej na rzecz władającej, to brak uzasadnionych względów, które by przemawiały przeciwko możliwości określenia w orzeczeniu sądowym wynagrodzenia w postaci okresowych świadczeń, gdyż orzeczenie takie zastępuje, jak już wyżej wspomniano, brak porozumienia stron.

Zauważyć ponadto należy, że za powyższą wykładnią art. 145 k.c. przemawiają również względy społeczno-gospodarcze. Nie można bowiem wyłączyć takiej sytuacji, w której zasądzenie od właściciela nieruchomości, nie mającej dostępu do drogi publicznej (w szczególności najczęściej chodzi tutaj o nieruchomości rolnej) zapłaty jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej przez grunty sąsiednie może stanowić szczególnie uciążliwe obciążenie dla tego właściciela ze szkodą dla jego gospodarstwa. Stąd też w każdym wypadku Sąd, ustanawiając w trybie art. 145 k.c. służebność drogi koniecznej, powinien ustalić sytuację gospodarczą i osobistą żądającego ustanowienia takiej służebności oraz sytuację właściciela gruntów sąsiednich, a następnie oznaczyć taki sposób wynagrodzenia, który by uwzględniał interesy obu stron ( por. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969 r. sygn. III CRN 379/68) .

W korelacji z powyższymi rozważaniami podnieść trzeba, że ma oczywiście słuszność apelujący, iż w toku postępowania Sąd I instancji nie prowadził dowodu na okoliczności możliwości finansowych wnioskujących, czyli beneficjentów w obciążonej nieruchomości. Nie mniej w ocenie Sądu II instancji z uwagi na wysokość jednorazowego wynagrodzenia oczywistym jest, że stanowiłoby znaczne obciążenie dla zobowiązanych, osób indywidualnych, właścicieli poszczególnych lokali. Nie można także pominąć w stanie faktycznym sprawy okoliczności, co zważono w powyższej części uzasadnienia, że apelujący ustanowił na nieruchomości władającej użytkowanie wieczyste przynależne w udziałach poszczególnym lokalom w sytuacji zaniechania uregulowania dostępu nieruchomości władającej do drogi publicznej. Zatem także ta okoliczność nie może pozostać nie zauważona przy ustalaniu obciążenia z tytułu zasądnego wynagrodzenia. Istotna jest też okoliczność, że zajęty pod służebność pas nieruchomości obciążonej jest tak samo wykorzystywany przez właściciela, jak to będą czynić wnioskodawcy.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej ustalone w formie świadczeń okresowych ma w istocie charakter renty, której celem jest wynagrodzenie uszczerbku, jaki na skutek ustanowienia drogi koniecznej ponosi właściciel

gruntów służebnych, przy czym nie musi to być uszczerbek majątkowy. To, że Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 17 stycznia 1969 r. posłużył się konstrukcją świadczeń okresowych, nie wyłącza dopuszczalności stosowania do ustalonego w tej formie wynagrodzenia przepisów o rencie. Tak ustalone wynagrodzenie bowiem nie jest rozłożeniem świadczenia na raty. Gdyby Sąd Najwyższy tak uważał, to niewątpliwie zamieściłby w tezie zwrot wskazujący na czas trwania płatności tych świadczeń okresowych, np. "do wyczerpania wysokości i jednorazowego wynagrodzenia".

Zgodnie z art. 903 k.c. renta jest świadczeniem jednej na rzecz drugiej strony okresowo płatnych sum pieniężnych lub rzeczy rodzajowo oznaczonych. Może ona mieć charakter odpłatny, bądź nieodpłatny, a jej źródłem mogą być także zdarzenia pozaumowne, do jakich należą też zdarzenia prawnorzeczowe. Kryteriom tym odpowiada wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej ustalone w formie świadczeń okresowych, a ponieważ ma ono swe źródło w ustawie, stosuje się do niego art. 907 § 2 k.c. stanowiący iż

jeżeli obowiązek płacenia renty wynika z ustawy, każda ze stron może w razie zmiany stosunków żądać zmiany wysokości lub czasu trwania renty, chociażby wysokość renty i czas jej trwania były ustalone w orzeczeniu sądowym lub w umowie.

Dopuszczalność ustalania wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej w formie świadczeń okresowych wynika z przewidywania możliwości przyszłej zmiany wysokości tak ustalonego wynagrodzenia. Stosowaniu do tak ustalonego wynagrodzenia, o którym mowa w art. 907 § 2 k.c., nie stoi na przeszkodzie art. 523 k.p.c., według którego prawomocne postanowienia orzekające co do istoty sprawy nie mogą być zmienione lub uchylone, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Wprawdzie w przepisach działu III - rozdz. 5 k.p.c. regulujących ustanowienie drogi koniecznej takiego przepisu szczególnego brak, jednakże w świetle powyższych rozważań, z których wynika, że do ustalonego wynagrodzenia w formie świadczeń okresowych stosuje się przepisy o rencie, należy przyjąć, że takim przepisem szczególnym jest w tym zakresie art. 907 § 2 k.c. ( por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988 r. sygn.. III CZP 76/88). Zatem podsumowując, właściciel nieruchomości obciążonej w sytuacji zmiany stosunków może wnosić o zmianę wynagrodzenia okresowego przez jego podwyższenie, natomiast brak było podstaw dla zastosowania wskaźnika waloryzacyjnego niejako automatycznie z pominięciem zmiany stosunków w relacjach stron w aspekcie obciążenia nieruchomości uczestnika. Zatem także drugi zarzut niesionego zaskarżenia jako niezasadny nie mógł doprowadzić do uwzględnienia apelacji.

Wniosek dowodowy skarżącego zmierzający do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego nie mógł zostać uwzględniony z uwagi na miarodajność opinii biegłej sądowej A. K. (2), zasadnie przyjętej przez Sąd Rejonowy jako podstawa rozstrzygnięcia w aspekcie zasądzonego wynagrodzenia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zawarte w punkcie drugim zaskarżonego orzeczenia zapadło na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.