

Sygn. akt I Ns 583/13

POSTANOWIENIE

Dnia 20 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej, Wydział I Cywilny

W składzie:

Przewodniczący: SSR Jarosław Dłużniewski

Protokolant: st. sek. sąd. K. B.

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2015 roku w Ostrowi Mazowieckiej na rozprawie

w sprawie z wniosku D. W.

z udziałem I. i B. małżonków P.

o ustanowienie drogi koniecznej

POSTANAWIA

1. Ustanowić na nieruchomości uczestników postępowania stanowiącej własność I. i B. małżonków P. położonej w O. o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w O. o numerze ewidencyjnym działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą (...) – służebność drogi koniecznej oznaczonej symbolem (...) na mapie geodezyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego T. Ł. zaewidencjonowanej jako operat techniczny wpisany przez Starostę (...) do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P. (...).2015.450 w dniu 10 kwietnia 2015 roku.
2. Zasądza od wnioskodawcy D. W. na rzecz uczestników postępowania I. i B. małżonków P. solidarnie kwotę (...) (tysiąc trzysta osiemdziesiąt pięć) złotych tytułem opłaty rocznej płatnej z góry co roku w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki w płatności.

Sygn. akt I Ns 583/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawca D. W. reprezentowany przez pełnomocnika kwalifikowanego we wniosku z dnia 17 września 2013 roku wnosił o ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) służebności przejazdu, przechoду i usytuowania infrastruktury technicznej przez działkę położoną w O. przy ulicy (...) o numerze ewidencyjnym (...) stanowiącej własność M. i P. małżonków (...). Zgodnie z doprecyzowaniem pełnomocnika na rozprawie (k.26), wnioskowane służebności miałyby się znajdować na całej nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...). W uzasadnieniu wskazano, iż w wyniku podziału nieruchomości o nr (...) wydzielone zostały działki budowlane, w tym działka o numerze (...), która to obecnie nie posiada żadnego dojazdu do drogi publicznej. Z kolei nieruchomość o numerze (...) stanowiąca własność małżonków (...) została wydzielona pod drogę wewnętrzną (k. 9 decyzja Burmistrza Miasta O.).

Uczestnicy postępowania M. i P. małżonkowie (...), a następnie prawni następcy tj. współwłaściciele nieruchomości o numerze (...) I. i B. małżonkowie P. (postanowienie Sądu o dopuszczeniu do udziału w sprawie k. 157) przychyliłi się do wniosku podtrzymując jednocześnie żądanie zasądzenia na ich rzecz wynagrodzenia w wysokości 1500 złotych rocznie za ustanowienie służebności (k.18,-19, 26, 157).

Sąd ustalił, co następuje:

Nieruchomość o numerze ewidencyjnym (...) położona w O., dla której to Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą (...) stanowi własność wnioskodawcy D. W. (k. wypis z księgi wieczystej k. 11-14). Nieruchomość ta jest działką budowlaną, obecnie niezabudowaną powstałą w wyniku podziału nieruchomości o numerze (...) (k. decyzja Burmistrza Miasta O. k. 9-10) i nie posiada ona dojazdu do drogi publicznej (k.94-95). Według niekwestionowanego stanowiska wnioskodawcy (k. 2 uzasadnienie wniosku) dojazd z jego nieruchomości odbywa się za zgodą współwłaścicieli nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...), a z kolei dalszy przejazd przez działkę (...) należącą do uczestników postępowania jest niemożliwy z powodu braku ich zgody.

Uczestnicy postępowania B. i I. małżonkowie P. są współwłaścicielami nieruchomości o numerach ewidencyjnych (...) (akt notarialny k. 115-117), z których pierwsza jest działką budowlaną niezabudowaną, z kolei druga stanowi dla niej dojazd do ulicy (...) w O. (opinia biegłego geodety T. Ł. k. 94-95).

Wobec zgodnych stanowisk wnioskodawcy oraz uczestników postępowania, co do przebiegu służebności drogi koniecznej, w sprawie została sporządzona opinia przez biegłego sądowego z zakresu geodezji T. Ł. (k.95-96). Biegły sporządzając mapę, na której wytyczył przebieg służebności oznaczając ją symbolem SG1 wskazał w swojej opinii, iż działka o nr (...) została zaprojektowana jako droga do działki (...), do której dodatkowo dojazd miałby się odbywać przez działkę (...). Ponadto biegły wyjaśnił, iż na gruncie użytkowanie działki (...) nieznacznie przekracza prawną granicę działki, którą określa odcinek 444-519. Granicę tę przekracza również nieznacznie o około 43 cm północno wschodnia ściana budynku (...);2. Korzystanie z działki (...) jako służebności gruntowej, przy granicy z działką (...) ograniczają istniejące ogrodzenia między działkami oraz północno wschodnie ściany budynków.

Niezależnie od wskazanych przez biegłego powyższych ograniczeń – wnioskodawca ani też uczestnicy postępowania nie sprzeciwili się zaprojektowanemu przez biegłego przebiegowi drogi koniecznej. Mając na uwadze stanowiska zainteresowanych w sprawie, jak również rzetelność wykonanej przez biegłego opinii Sąd nadał jej moc dowodową i walor wiarygodności nie znajdując podstaw do jej zanegowania z urzędu. W konsekwencji sporządzona opinia biegłego geodety posłużyła Sądowi do dokonania ustaleń faktycznych w sprawie.

Uczestnicy postępowania żądali w zamian za ustanowienie na ich nieruchomości służebności drogi koniecznej wynagrodzenia w wysokości 1500 złotych rocznie. Wobec zgłoszonego żądania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy Z. G. na okoliczność wyceny służebności. Biegły w swojej pisemnej opinii (k.123-136), jak i złożonych wyjaśnień na rozprawie (k.157-158), oszacował jej wartość na 18.837 złotych jako świadczenie jednorazowe, w przypadku zaś świadczenia okresowego rocznego na kwotę 1385 złotych. Biegły wskazywał, iż nieruchomość o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą (...) – jest nieruchomością gruntową o powierzchni 299 m², położoną w centralnej strefie miasta, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej przy drodze o nawierzchni z kostki brukowej. Przez działkę przebiega sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Z kolei przy ulicy (...) dostępna jest sieć elektroenergetyczna i gazowa. Przedmiotowa działka jest w kształcie wielokąta, porośnięta trawą, częściowo utwardzona betonowymi podkładami kolejowymi. Wobec zgłoszonych uwag przez pełnomocnika wnioskodawcy odnośnie zawyżonej kwoty wynagrodzenia - należy zauważyć, iż wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej ustala się według cen rynkowych. Brak jednak jakichkolwiek ustawowych wskazań, co do sposobu określenia jego podstawy. W judykaturze jak i w doktrynie wskazuje się, iż są to kryteria w postaci: szczególnego zwiększenia wartości nieruchomości władnącej, obniżenia wartości nieruchomości służebnej, a także straty poniesione przez właściciela tej ostatniej. Ponadto podnosi się, iż właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej lub należącej do tego nieruchomości budynków powinien nie tylko uiścić właścicielowi nieruchomości obciążonej służebnością drogi koniecznej odpowiednie wynagrodzenie, lecz również ewentualne dodatkowe koszty niezbędne dla urządzenia drogi koniecznej. W ocenie Sądu zarzuty pełnomocnika, co do oszacowanej przez biegłego rzeczoznawcę wartości służebności nie były zasadne. Po pierwsze należy wskazać, iż działka o nr (...) stanowi niejako funkcjonalną całość z drugą działką uczestników postępowania tj. z działką (...) i mimo, że nie stanowi ona działki budowlanej, to położona jest ona na osiedlu domków jednorodzinnych w centrum O., a co najistotniejsze stanowi dogodny dojazd do działki także wnioskodawcy. To oznacza, iż wartość

takiego gruntu jest znacznie wyższa i oscyluje w granicach działek budowlanych. Po drugie ustanowienie służebności poprzez obciążenie działki (...) w sposób bardzo znaczny zwiększa wartość nieruchomości wnioskodawcy. Oczywistym wydaje się stwierdzenie, iż działka budowlana, niezabudowana bez dostępu do drogi publicznej tak naprawdę ma niewielką wartość. Z kolei ustanowienie służebności drogi koniecznej w zasadzie na całości nieruchomości (...) pozbawia właścicieli możliwości innego zagospodarowania tejże działki np. poprzez nasadzenia drzewek owocowych, zbudowania tamże parkingu itp., co obniża znacznie jej wartość. Po trzecie nie można również pominąć, iż działka obciążona została już wcześniej przez poprzedników prawnych uczestników prawnych odpowiednio utwardzona betonowymi podkładami kolejowymi, co na chwilę obecną tworzy dogodne warunki pod możliwość przejazdu tamtędy samochodami ciężarowymi, czy też innego ciężkiego sprzętu, który będzie konieczny w przypadku rozpoczęcia budowy budynków na nieruchomości wnioskodawcy. Po czwarte ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce (...) dotyczy wyłącznie w chwili obecnej wnioskodawcy, co sprawia, że jedynymi korzystającymi z tejże nieruchomości będą wyłącznie wnioskodawca i uczestnicy postępowania, a to oznacza dużą swobodę przejazdu dla uczestnika.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż zarzuty podnoszone przez pełnomocnika wnioskodawcy odnośnie nierzetelności opinii biegłego sądowego są bezzasadne. Raz jeszcze należy podkreślić i zarazem powtórzyć za biegłym rzeczoznawcą, iż ceny jakie oferuje Gmina M. O. za grunty przejęte pod budowę dróg, są dokonywane w wyniku procedury podziału nieruchomości, co wyklucza przyjęcie ich wartości jako cen rynkowych. Co więcej jak słusznie podnosił to biegły na rozprawie (k.158) wartości tychże działek dotyczą nieruchomości położonych na obrzeżach miasta i cena metra kwadratowego waha się wówczas od 20 do 30 złotych.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, iż ustanowienie drogi koniecznej w postępowaniu sądowym jest, ujmując w uproszczeniu, rodzajem wywłaszczenia, tyle że nie ze względu na cel publiczny, lecz prywatny. Skutkiem bowiem ustanowienia tejże służebności jest w istocie pozbawienie dotychczasowego właściciela możliwości wykorzystywania gruntu zajętego pod drogę, dlatego też należało w sprawie uznać, iż wysokość świadczenia pieniężnego winno odpowiadać ekwiwalentowi mającemu charakter ceny (zob. A. Zbiegień – Turzańska, Komentarz do Kodeksu cywilnego pod red. K. Osajdy, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 955; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2013 roku, V CSK 491/12 nie publ.). Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż opinia biegłego sądowego Z. G. może stanowić podstawę ustaleń faktycznych w zakresie wartości służebności. Po przedstawieniu przez biegłego wyjaśnień ustnych w przedmiocie zgłoszonych zarzutów przez pełnomocnika wnioskodawcy Sąd uznał, że wszelkie wątpliwości dotyczącej przyjętej przez biegłego metodologii wyliczeń zostały przez niego ostatecznie wyjaśnione, a zastrzeżenia pełnomocnika stanowią wyłącznie polemikę z biegłym, co do metody i ustaleń przyjętych przez rzeczoznawcę. Biegły posiadając wiadomości specjalne ma prawo wyboru metody wyceny nieruchomości, co przesądziło o oddaleniu przez Sąd wniosku pełnomocnika o uzupełnienie opinii.

Sąd zważył, co następuje:

Podstawą prawną wniosku złożonego przez wnioskodawcę D. W. jest przepis art. 145 § 1 Kodeksu cywilnego. Stwierdza on, że jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

Wnioskodawca domagał się ustanowienia dla nieruchomości o nr ewidencyjnym (...) służebności drogi koniecznej poprzez obciążenie w całości nieruchomości należącej do uczestników postępowania tj. działki o numerze ewidencyjnym (...). Wniosek w tym przedmiocie Sąd uznał za jak najbardziej uzasadniony, ponieważ wobec deklarowanej przez wnioskodawcę możliwości przez niego przejazdu przez działkę o numerze (...) przez współwłaścicieli tejże nieruchomości, pozostawała jedynie kwestia uregulowania prawnego przejazdu przez nieruchomość o nr (...) należącą do uczestników. Ci ostatni również wyrazili zgodę na ustanowienie służebności drogi koniecznej przez ich nieruchomość. Wobec powyższego Sąd ustanowił na nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącą współwłasność uczestników postępowania I. i B. małżonków P. - służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w O. o numerze ewidencyjnym działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej

prowadzi księgę wieczystą (...). Przebieg służebności został oznaczony zgodnie z symbolem SG1 na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego T. Ł. zaewidencjonowanej jako operat techniczny wpisany przez Starostę (...) do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P. (...)2015.450 w dniu 10 kwietnia 2015 roku.

Z uwagi na zgłoszone żądanie uczestników postępowania odnośnie zasądzenia na ich rzecz wynagrodzenia - należy wskazać, iż w świetle art. 145 § 1 k.c. właściciel nieruchomości obciążonej służebności drogi koniecznej może z tego tytułu żądać wynagrodzenia także wtedy, gdy nie poniósł on żadnej szkody w związku z ustanowieniem służebności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2000 roku, V CKN 43/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 206). W judykaturze jak i w doktrynie ugruntowany jest pogląd, iż przewidziane w powyższym przepisie wynagrodzenie może być świadczeniem jednorazowym, ale może mieć także charakter świadczenia okresowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969 roku, III CRN 379/69, OSNCP 1969, nr 12, poz. 23). W przedmiotowej sprawie Sąd uznał, iż zasadnym jest zasądzenie wynagrodzenia, które będzie świadczeniem okresowym, ponieważ w razie zmiany stosunków, będzie możliwe żądanie zmiany jego wysokości. Nie można bowiem wykluczyć, iż w najbliższych latach dojdzie do podziału kolejnych nieruchomości, których właściciele również będą żądali ustanowienia służebności drogi koniecznej poprzez obciążenie nieruchomości o numerze (...), a to może przełożyć się na odpowiednią zmianę wysokości wynagrodzenia uiszczanego przez wnioskodawcę. Z racji powyższych Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania solidarnie kwotę 1385 złotych tytułem opłaty rocznej płatnej z góry co roku w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki w płatności. Tytułem uzupełnienia należy wskazać, iż coroczna waloryzacja (art. 358¹ § 3 k.c.), której domagali się uczestnicy może być żądana jedynie w razie zmiany stosunków i orzekanie o niej w niniejszym postanowieniu było niedopuszczalne (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1988 roku, III CZP 76/88, OSNC 1989, nr 11, poz. 182).

Postanowieniem Sądu na rozprawie w dniu 20 listopada 2015 roku zwrócono wniosek D. W. w zakresie, w jakim dotyczył on ustanowienia służebności przesyłu w trybie art. 130² § 1 k.p.c. (brak uiszczenia przez pełnomocnika kwalifikowanego reprezentującego wnioskodawcę opłaty stałej od wniosku o ustanowienie drugiej w kolejności wnioskowanej służebności).

SSR Jarosław Dłużniewski