

POSTANOWIENIE

Dnia 30 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Kalsztein

Protokolant: Monika Miller

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W.

z udziałem Gminy M. Ł., Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

1. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...) dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...) służebność drogi koniecznej polegającą na prawie swobodnego wejścia, przejazdu i przechodu na działkach gruntowych o numerach ewidencyjnych (...), obręb (...), dla których w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), oznaczonej na stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia mapie do celów prawnych, sporządzonej w dniu 17 lutego 2012 roku przez uprawnionego geodetę O. S. i zaewidencjonowanej w dniu 8 marca 2012 roku pod numerem (...) przez Prezydenta Miasta Ł.;

2. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...) dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...) służebność drogi koniecznej polegającą na prawie swobodnego wejścia, przejazdu i przechodu na działce gruntowej o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...) dla której nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów, oznaczonej na stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia mapie do celów prawnych, sporządzonej w dniu 17 lutego 2012 roku przez uprawnionego geodetę O. S. i zaewidencjonowanej w dniu 8 marca 2012 roku pod numerem (...) przez Prezydenta Miasta Ł.

3. zobowiązać wnioskodawcę (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością we W. do zapłaty na rzecz:

a. Gminy M. Ł. kwoty 78.000,00 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1 postanowienia.

b. Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. kwoty 600,00 zł (sześćset złotych) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 2 postanowienia;

1. nakazuje pobrać od wnioskodawcy H. (...) z ograniczoną

odpowiedzialnością we W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla

Ł. w Ł. kwotę 9.046,23 zł (dziewięć tysięcy czterdzieści sześć złotych dwadzieścia trzy grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I Ns 852/1

UZASADNIENIE

W dniu 15 czerwca 2011 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o:

- ustanowienie za wynagrodzeniem na działkach gruntowych o numerach ewidencyjnych (...), gmina Ł., obręb Ł. (...), stanowiących część nieruchomości będącej własnością Gminy Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), służebności swobodnego wejścia, przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), gmina Ł., obręb Ł. (...),
- ustanowienie za wynagrodzeniem na działce gruntowej o numerze ewidencyjnym (...), gmina Ł., obręb Ł. (...), stanowiącej część nieruchomości będącą własnością Skarbu Państwa, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów, służebności swobodnego wejścia, przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), obejmującą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), gmina Ł., obręb Ł. (...),
- wytyczenie przebiegu drogi koniecznej zgodnie z mapą geodezyjną stanowiącą załącznik do wniosku, tj. w miejscu obecnie istniejącej drogi,
- zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania Gminy Ł. jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wysokości 250 zł,
- zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wysokości 750 zł.

W uzasadnieniu wniosku pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, iż wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Na nieruchomości znajduje się zakład produkcji kształtek styropianowych, w którym wnioskodawca prowadzi działalność gospodarczą. Działalność wiąże się z koniecznością częstego dojazdu do nieruchomości samochodów dostawczych i innych pojazdów. Bez możliwości dojazdu do zakładu produkcyjnego prowadzenie działalności nie jest możliwe. Nieruchomość nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, natomiast dojazd do niej odbywa się przez nieruchomości uczestników. Nieruchomość posiada dostęp do pasa gruntu oznaczonego jako droga publiczna – ul. (...), jednakże droga ta nie istnieje w rzeczywistości, nie została bowiem wybudowana. Istniejąca droga dojazdowa do wskazanej nieruchomości wnioskodawcy przebiega przez nieruchomości będące własnością uczestników, urządzona została jako droga dojazdowa do zakładu spółki (...) sp. z o.o., zaś wnioskodawca korzysta z niej na podstawie zgody. Wykorzystywana droga dojazdowa do jego nieruchomości przebiega również przez działkę nr (...) stanowiącą własność spółki (...) sp. z o.o., która w 2010 r. ustanowiła na rzecz wnioskodawcy służebność gruntową na rzecz wnioskodawcy, polegającą na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez działkę nr (...).

/wniosek k. 3 – 8/

W odpowiedzi na wniosek z dnia 21 lipca 2011 r. Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta Miasta Ł., reprezentowanego przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o oddalenie wniosku, zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, zawieszenie postępowania do czasu uregulowania stanu

prawnego działki (...) oraz o zwolnienie od udziału w sprawie. W uzasadnieniu pisma pełnomocnik uczestnika wskazał, iż wpis własności Skarbu Państwa co do działki (...) został dokonany bez podstawy prawnej. Działka ta ma nieuregulowany stan prawny, a zatem przed przeprowadzeniem postępowania wnioskodawca winien był odnaleźć właściciela lub doprowadzić do jego ustalenia. Nie jest zatem możliwe ustanowienie drogi koniecznej wobec braku ustalenia właściciela jednej z działek. Wariant drogi zaproponowany przez wnioskodawcę jest bardzo obciążający dla nieruchomości obciążonej, gdyż działki nr (...) do (...) tworzą bardzo dogodny teren inwestycyjny miasta Ł.. Za najlepsze rozwiązanie należy uznać poprowadzenie służebności przez działkę (...) w obrębie (...).

/odpowiedź na wniosek uczestnika Skarbu Państwa k. 42 – 43/

W piśmie procesowym z dnia 3 sierpnia 2011 r. uczestnik Miasto Ł., reprezentowane przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosło o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości uczestnika według wariantu zawartego we wniosku oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pisma pełnomocnik wskazał, iż zaproponowany przez wnioskodawcę sposób przeprowadzenia drogi koniecznej do nieruchomości obejmującej działkę nr (...) uregulowaną w KW nr (...) jest sprzeczny z dyspozycją art. 145 § 2 k.c. W ocenie uczestnika służebność mogłaby ewentualnie przebiegać przez działkę nr (...) w obrębie (...) stanowiącą własność uczestnika, za czym przemawia opinia Zarządu Dróg i (...) wskazująca na niedopuszczalność lokalizacji zjazdu z ul. (...) na wysokości działki nr (...), a także bezpośrednio na ul. (...) oraz potwierdzająca możliwość ustanowienia zjazdu z ul. (...) z działki nr (...). Na nieruchomość przewidzianą do obciążenia składają się działki atrakcyjne inwestycyjnie, zaś proponowany sposób przeprowadzenia drogi koniecznej doprowadzi do faktycznego podziału tej nieruchomości na dwie części, co obniży ich wartość rynkową.

/odpowiedź na wniosek uczestnika Miasta Ł. k. 48 i v./

W piśmie przygotowawczym z dnia 25 sierpnia 2011 r. pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, iż konieczność ustanowienia drogi koniecznej wynika z tego, iż Gmina Ł., jako zarządca drogi, na którym spoczywają obowiązki z zakresu planowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg, zaniechała wypełnienia swoich obowiązków i nie wybudowała drogi w miejscu wytyczonej ulicy (...). Wytyczenie służebności powinno nastąpić z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma przechodzić. Wnosząc o wytyczenie służebności przez działkę (...) uczestnik stara się przerzucić koszty budowy drogi publicznej na wnioskodawcę, będącym komercyjnym przedsiębiorcą, co należy uznać za niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

/pismo przygotowawcze z dn.25.08.2011 r. k. 57 – 69/

W piśmie przygotowawczym z dnia 14 listopada 2013 r. pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, iż jakkolwiek dwa inne warianty ustanowienia drogi koniecznej dla nieruchomości wnioskodawcy istnieją, to jednak są one nieracjonalne z uwagi na zachodzącą konieczność przeprowadzenia rozległych i kosztownych prac mogących zapewnić wnioskodawcy rzeczywisty dostęp do drogi publicznej (przy zastosowaniu wariantu I), a także wytyczenie drogi koniecznej o powierzchni 3.289 m², co wiązałoby się ze znacznymi utrudnieniami komunikacyjnymi na terenie nieruchomości obciążonej.

/pismo przygotowawcze z dn. 14.11.2013 r. k. 316 - 321/

Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny, wezwał (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania.

/postanowienie z dn. 23.04.2014 r. k. 362/

W odpowiedzi na wniosek z dnia 22 maja 2014 r. uczestnik (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł., reprezentowany przez radcę prawnego, wniósł o nieustanawianie służebności drogi koniecznej w przebiegu zgodnym z wariantem II

zaproprowanym w opinii biegłej M. R. tj. przez nieruchomości (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. zlokalizowaną przy ul. (...), na działce nr (...) (obecnie 199/91) w obrębie (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

Uczestnik wskazał, iż na nieruchomości mieści się duży obiekt produkcyjny – przędzalnia wełny. Biegająca przez teren nieruchomości utwardzona droga jest stale wykorzystywana dla celów transportowych – dowóz surowca i wywóz produktów, przemieszczanie urządzeń produkcyjnych, wózków transportowych, także parking dla pracowników, na którym stale znajduje się od kilku do stukilkudziesięciu samochodów, które także korzystają z drogi. Powoduje to stały, duży ruch na drodze, wymagający odpowiedniej kontroli i organizacji. Zakład stanowi logistycznie zorganizowaną całość, która jest oparta na użytkowaniu drogi w jej obecnym kształcie. Ustanowienie na nieruchomości drogi koniecznej zakłóciłoby działalność zakładu powodując kłopoty dla klientów i dostawców spółki, a także spowodowałoby dodatkowe koszty kontroli wjazdów na teren nieruchomości. Wszystkie niedogodności zastosowania wariantu II prowadzą do obciążania nieruchomości ponad rozsądną miarę.

/odpowieź na wniosek (...) sp. z o.o. k. 371 – 373/

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczas zajęte stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest Gmina Ł..

/odpis księgi wieczystej nr (...) k. 18 – 21/

Właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Ł. w obrębie (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), oznaczonej jako działka nr (...) jest (...) sp. z o.o. z siedzibą we W..

/odpis księgi wieczystej nr (...) k. 22 – 26/

W dniu 19 maja 2010 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 197 położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 1,0596 ha oraz właścicielem wszystkich zabudowań położonych na przedmiotowej działce, ustanowiła na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...), na czas nieoznaczony odpłatną służebność gruntową (drogi dojazdowej) polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość obciążoną i tak ustanowioną służebnością obciążył nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr (...), na co (...) sp. z o.o. wyraził zgodę.

/akt notarialny rep. A nr (...) z dn. 19.05.2010 r. k. 27 – 36/

Właścicielem nieruchomości obejmującej działkę nr (...) położonej w obrębie G-7 przy ul. (...) o powierzchni 0,0938 ha jest Skarb Państwa. Władającym tą działką jest Gmina Ł. – Urząd Miasta Ł.. Dla nieruchomości nie została ustanowiona księga wieczysta. W rejestrze gruntu działka oznaczona jest jako droga.

/tabelaryczny wypis z rejestru gruntów k. 37/

Działka nr (...) jest własnością Gminy M. Ł. we władaniu Urzędu Miasta Ł..

/tabelaryczny wypis z rejestru gruntów k. 304, opinia biegłego sądowego geodety M. R. z dn. 8.10.2013 r. k. 300 – 301, mapy k. 305 – 306/

Działka (...) stanowi własność (...) sp. z o.o. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a projektowana powierzchnia drogi koniecznej wynosi 2886 m².

/tabelaryczny wypis z rejestru gruntów k. 303, opinia biegłego sądowego geodety M. R. z dn. 8.10.2013 r. k. 300 – 301, mapy k. 305 – 306, odpis z wykł. z KW nr (...) k. 353 - 358 /

Na działce nr (...) mieści się duży obiekt produkcyjny – przędzalnia wełny. Biegąca przez teren nieruchomości utwardzona droga jest stale wykorzystywana dla celów transportowych – dowóz surowca i wywóz produktów, przemieszczanie urządzeń produkcyjnych, wózków transportowych, także parking dla pracowników, na którym stale znajduje się od kilku do stukilkudziesięciu samochodów, które także korzystają z drogi. Powoduje to stały, duży ruch na drodze, wymagający odpowiedniej kontroli i organizacji. Zakład stanowi logistycznie zorganizowaną całość, która jest oparta na użytkowaniu drogi w jej obecnym kształcie.

/bezsporne/

Działka nr (...) ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działki (...), jednakże przeszkodą w obsłudze od ul. (...) jest istniejąca nadziemna sieć c.o.

/pismo Miejskiej (...) k. 44/

Działkę nr (...) przecina droga dojazdowa do działek nr (...). Droga posiada nawierzchnię utwardzoną i powstała prawdopodobnie w okresie budowy D. (...).

/bezsporne, pismo Urzędu Miasta Ł. z dn. 25.11.2009 r. k. 45/

Wariant podstawowy opracowany na mapie prawnej (k. 209), obejmujący wytyczenie służebności przez działki gruntowe o numerach ewidencyjnych (...), gmina Ł., obręb Ł.(...)1, stanowiące część nieruchomości będącej własnością Gminy Ł. oraz przez działkę gruntową o numerze ewidencyjnym (...), gmina Ł., obręb Ł.(...), stanowiącą część nieruchomości będącą własnością Skarbu Państwa, jest zgodny ze stanem istniejącym na gruncie i zgodny z przebiegiem drogi dojazdowej dla nieruchomości objętej wnioskiem.

Wariant I obejmuje ul. (...), która w terenie fizycznie nie istnieje. Projektowana droga przebiega przez działki (...), gdzie jej powierzchnia wynosi 671 m^{((2))} w obrębie (...) oraz działkę o numerze ewidencyjnym (...), gdzie jej powierzchni obejmuje 17 m^{((2))} oraz całą działkę (...) położone w obrębie (...) Przy obraniu tego projektu koniecznym byłoby wykonanie wjazdu od strony ul. (...), uporządkowanie i utwardzenie terenu na działkach, przez które droga miałaby przebiegać. Teren jest nierówny, porośnięty trawą, krzewami i drzewami. Od strony ul. (...) jest ciepociąg. Przystosowanie drogi w wariantcie I byłoby bardzo kosztowne.

Wariant II obejmuje przebieg drogi wzdłuż istniejących dróg tworzących wewnętrzną sieć komunikacyjną na terenie zakładu położonego przy ul. (...) przez działki (...). Do nieruchomości prowadzi brama wjazdowa. Istnieje ogrodzenie podwójne. Od bramy poprowadzona jest droga asfaltowa do głównego wjazdu od ul. (...). Od ul. (...) jest bezpośredni wjazd, portiernia i reglamentowany wjazd.

/opinia biegłego sądowego geodety M. R. z dn. 8.10.2013 r. k. 300 – 301, mapy k. 305 – 306, ustna opinia uzupełniająca z dn. 11.03.2014 r. k. 341 – 343, protokół z oględzin z dn. 2.04.2015 r. k. 430 - 449/

Nieruchomość wnioskodawcy położona jest we wschodniej części Ł. na obszarze dużej enklawy terenów przemysłowych. Jest to jedna z dwóch największych (...) dzielnic przemysłowych. Działka nr (...) ma kształt prostokąta, dogodnego do zagospodarowania. Przedmiotowa działka jest zabudowana budynkiem produkcyjno – magazynowym. Nie przylega bezpośrednio do dróg publicznych, tak więc brak jest bezpośredniego dostępu do infrastruktury technicznej. Nieruchomość usytuowana jest w dzielnicy G. w jej północnej części, w kwartale ulic (...) i tory (...). Nieruchomość stanowi działkę usytuowaną zarówno na zapleczu ul. (...) jak i na zapleczu ul. (...). Faktycznie dojazd do nieruchomości jest wykonany poprzez działki (...) – przez nieruchomość usytuowaną bezpośrednio przy ul. (...).

Ul. (...) wyposażone są w pełną infrastrukturę techniczną i w infrastrukturę niezbędną dla potrzeb produkcji poszczególnych zakładów.

Przy przeprowadzeniu służebności drogi koniecznej przez dwie nieruchomości: uregulowaną w księdze wieczystej o nr (...) przez działki o nr (...) w obrębie (...), a także nieruchomość niehipotekowaną, działkę nr (...) w obrębie (...) służebność przechodu i przejazdu obejmowałaby działkę o szerokości około 5 m, zaś powierzchnia gruntu zajętego na drogę konieczną wynosiłaby 514 m⁽⁽²⁾⁾.

Zmniejszenie użyteczności nieruchomości obciążonej polega na zmniejszeniu potencjalnej powierzchni zabudowy całego kompleksu. W wyniku usytuowania drogi przez działki o nr (...) w obrębie (...), a także nieruchomość niehipotekowaną, działkę nr (...) w obrębie (...) nastąpi faktycznie rozdzielenie całego kompleksu na dwie części. Działka nr (...) – będąca działką środkową – jest wyłączona z zabudowy, natomiast na działce nr (...) mogą być sytuowane jedynie obiekty małogabarytowe lub parkingi i to w południowej części działki. W północnej części działki zabudowa nie będzie możliwa z powodu usytuowania sieci centralnego ogrzewania. Po ustanowieniu służebności drogi koniecznej ograniczenie zabudowy nieruchomości obciążonej wynosić będzie 29,9%, przy czym droga ogranicza możliwość zabudowy dodatkowo o 10,9%.

Wartość rynkowa jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej na rzecz wnioskodawcy przypadająca na wnioskodawcę na działkach nr (...) w obrębie (...) wynosi 78.000 zł. Składa się z wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości obciążonej przebiegającej przez działki nr (...) oraz z wartości odszkodowania za zmniejszenie użyteczności nieruchomości obciążonej.

Wartość rynkowa jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej na rzecz wnioskodawcy przypadająca na wnioskodawcę na działkach nr (...) w obrębie (...) wynosi 600 zł.

/podstawowa opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości K. W. z dn. 15.11.2012 r. k. 180 – 202 wraz z załącznikami k. 203 – 216, opinia uzupełniająca z dn. 30.09.2015 r. k. 468 – 490, opinia uzupełniająca z dn. 4.03.2016 r. k. 548 – 549/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody zgromadzone powyżej.

Uznając zasadność argumentacji pełnomocnika wnioskodawcy Sąd pominął dowód z załączonych przez uczestnika Gminę Ł. pism Zarządu Dróg i (...) w tym zakresie, w jakim prezentują one zalecenia i opinie. Jak słusznie wskazano, Zarząd Dróg i (...) jest jednostką organizacyjną uczestnika, a zatem wystosowane przez niego pisma nie mogą stanowić dowodu w sprawie, a jedynie zostać uznane za część stanowiska uczestnika.

Możliwe warianty służebności drogi koniecznej zostały Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji M. R.. Opinia ta została zakwestionowana przez uczestników, którzy podważali zasadność ustalonych przez biegłą wariantów służebności drogi koniecznej. Tymczasem w ocenie Sądu biegła sporządziła opinię rzetelnie i starannie, zaś w opiniach uzupełniających wyjaśniła sporne kwestie, rozstrzygając wątpliwości.

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości K. W..

Opinia biegłego sądowego K. W., niekwestionowana przez uczestników, została podważona przez pełnomocnika wnioskodawcy, który podniósł następujące zarzuty: przyjęcia, iż gospodarowanie nieruchomością obejmująca działki nr (...) będzie odbywać się jako kompleksem, a zatem przyjęcie obszaru znacznie większego niż faktycznie ograniczony, błędnego przyjęcia przez biegłą zasady wyceny, błędnego wyliczenia kwoty obniżenia wartości nieruchomości obciążonej, a także brak analizy częstotliwości korzystania przez poszczególnych użytkowników. W ocenie Sądu biegły sądowy z zakresu szacunku nieruchomości w sporządzonych opiniach uzupełniających w sposób wyczerpujący ustosunkował się do zarzutów podniesionych przez wnioskodawcę, należycie uzasadniając treść opinii podstawowej.

Opinie obu biegłych sądowych, w ich kształtach po uzupełnieniu w opiniach uzupełniających uznać należało za kompleksowe, profesjonalne i zasługujące na przyznanie im wiary w całości. Opinie w swej treści dostarczały informacji wymagających wiedzy specjalnej niezbędnej do wydania rozstrzygnięcia w sprawie. Z uwagi a powyższe oddaleniu podlegał wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 145 k.c. 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). Przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy. Możliwość ustanowienia służebności drogowej istnieje zatem bądź w przypadku kompletnego braku dostępu do drogi bądź też wówczas, gdy dostęp wprawdzie istnieje, lecz na tle konkretnego stanu faktycznego jest uznany za nieodpowiedni (tak art. 145 KC, Szydło [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2016).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż bezspornym jest, że nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym (...), gmina Ł., obręb Ł.(...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), stanowiąca własność wnioskodawcy, nie posiada żadnego urzędowego dostępu do drogi publicznej. W sposób faktyczny wnioskodawca korzystał z przejazdu i przechodu przez działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), gmina Ł., obręb Ł. (...)1, stanowiących część nieruchomości będącej własnością Gminy Ł. oraz przez działkę o numerze ewidencyjnym (...), gmina Ł., obręb Ł. (...), stanowiącą własność Skarbu Państwa. Przez oznaczone działki przebiega utwardzona droga dojazdowa prowadząca do (...) sp. z o.o. Wobec tego, że uczestnicy postępowania sprzeciwiali się ustanowieniu służebności drogi koniecznej, zaistniała potrzeba sądowego ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości wnioskodawcy.

W toku postępowania biegły sądowy z zakresu geodezji wskazał na trzy możliwe warianty ustanowienia drogi koniecznej: wariant podstawowy obejmujący stan faktycznie obecnie funkcjonujący, obejmujący wytyczenie służebności przez działki gruntowe o numerach ewidencyjnych (...), gmina Ł., obręb Ł. (...)1, stanowiące część nieruchomości będącej własnością Gminy Ł. oraz przez działkę gruntową o numerze ewidencyjnym (...), gmina Ł., obręb Ł. (...), stanowiącą część nieruchomości będącą własnością Skarbu Państwa, a także dwa warianty alternatywne: wariant I obejmujący przebieg przez działki (...), gdzie jej powierzchnia wynosi 671 m⁽⁽²⁾⁾ w obrębie (...) oraz działkę o numerze ewidencyjnym (...), gdzie jej powierzchni obejmuje 17 m⁽⁽²⁾⁾ oraz całą działkę (...) położone w obrębie (...) oraz wariant II obejmujący przebieg drogi wzdłuż istniejących dróg tworzących wewnętrzną sieć komunikacyjną na terenie zakładu położonego przy ul. (...) przez działki (...).

Stosownie do powołanej już treści art. 145 § 2 zd. I i § 3 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, a także z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego. Celem przedmiotowej regulacji jest uniknięcie takiego wytyczenia przebiegu drogi koniecznej, który spowoduje, że będzie ona zarzewiem konfliktów i przyszłych sporów pomiędzy sąsiadami (zob. post. SN z 21.3.1983 r., III CRN 14/83, OSP 1983, Nr 12, poz. 259; post. SN z 13.2.1985 r., III CRN 311/84, Legalis). W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, iż wykładnia art. 145 § 1 k.c. powinna uwzględniać wpływ rozwoju techniki na ocenę "odpowiedniości" dostępu do drogi publicznej oraz możliwości przystosowania go do potrzeb właściciela nieruchomości. W konsekwencji wówczas, gdy istniejący dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą powinno być przystosowanie go do prawidłowego użytku, chyba że byłoby to niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów (por. postanowienie SN z dnia 26.08.2008 r., V CSK 81/06, LEX nr 421045). W uzasadnieniu postanowienia z dnia 30 maja 2007 r. (IV CSK 68/07, LEX) Sąd Najwyższy wskazał, iż poza kryteriami *expressis verbis* wskazanymi w

treści art. 145 § 2 k.c., dodatkowe, uzupełniające znaczenie mają również zwyczaje i przyzwolenia. Ich dodatkowy charakter w ukształtowaniu służebności przejawia się w tym, iż mogą stanowić wskazówkę przy określaniu, jaka droga w konkretnym wypadku jest najodpowiedniejsza, choć Sąd ma obowiązek odnieść się do aktualnego stanu nieruchomości. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego wyrażającego się w tym, aby sposób ustalenia drogi koniecznej odpowiadał potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które będzie przebiegać. Droga konieczna powinna również w jak najkrótszy sposób łączyć nieruchomość władnącą z drogą publiczną.

W ocenie Sądu rozpoznającego sprawę, po dokonaniu wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy i w konsekwencji ustalonego stanu faktycznego, najodpowiedniejszym przy uwzględnieniu potrzeb działki nr (...) i interesu społeczno – gospodarczego oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, jest wariant podstawowy tj. obejmujący przebieg służebności drogi koniecznej przez działki gruntowe o numerach ewidencyjnych (...), gmina Ł., obręb Ł.(...)1, stanowiące część nieruchomości będącej własnością Gminy Ł. oraz przez działkę gruntową o numerze ewidencyjnym (...), gmina Ł., obręb Ł.(...), stanowiącą część nieruchomości będącą własnością Skarbu Państwa. W ocenie Sądu wskazany przebieg uwzględnia wszystkie powołane wyżej kryteria, będąc jednocześnie bardziej odpowiednim od pozostałych dwóch wariantów alternatywnych.

Okolicznością przemawiającą za wyborem wariantu podstawowego w ocenie Sądu pozostaje to, iż statuować będzie ona aktualnie istniejący stan nie wymagając jednocześnie ponoszenia przez strony wysokich kosztów urządzenia drogi ani też dostosowania terenu. Wnioskodawca wraz z (...) S.A. bowiem faktycznie korzysta z drogi przecinającej działki nr (...), która jest urządzona i utwardzona. Urządzenie zatem drogi w wariacie podstawowym nie powoduje konieczności dokonywania zmian w istniejącym układzie zagospodarowania przestrzennego. Uczestnicy, przez których działki aktualnie przebiega droga faktycznie użytkowana przez wnioskodawcę dotychczasowo nie sprzeciwiali się korzystaniu w ten sposób z niej przez wnioskodawcę. W konsekwencji uznać należy, iż obecny stan akceptowali. Działki nr (...) nie są zabudowane, ani nie jest na nich prowadzona działalność gospodarcza, której prowadzeniu przeszkadzałoby ustanowienie służebności drogi koniecznej. Dodatkowe czynniki przemawiające na korzyść wariantu podstawowego to najmniejsza z proponowanych wariantów powierzchnia gruntów zajętych pod służebność, a także okoliczność, iż na rzecz każdego z właścicieli działki nr (...) jest już ustanowiona służebność drogi koniecznej na działce nr (...), która stanowi część aktualnie użytkowanej drogi.

Odnosząc się zaś do argumentacji uczestnika Gminy Ł. w przedmiocie planowanej sprzedaży kompleksu działek obejmujących m.in. działki obciążone służebnością drogi koniecznej stanowiące własność uczestnika jako okoliczności świadczącej o zbyt dużym obciążeniu jego działki poprzez znaczne obniżenie jej wartości i możliwości sprzedaży, należy zauważyć, iż jest ona niezasadna. Jakkolwiek nie sposób zaprzeczyć, iż hipotetyczna cena sprzedaży nieruchomości obciążonej służebnością ulegnie obniżeniu w stosunku do nieruchomości nieobciążonej, a także iż spadnie wartość całego kompleksu działek należących do uczestnika, to jednak szkoda ta zostanie naprawiona poprzez zasądzone od wnioskodawcy na rzecz uczestnika Gminy Ł. wynagrodzenie, na które składają się dwa czynniki: wynagrodzenie z tytułu korzystania z nieruchomości obciążonej oraz wartość odszkodowania za zmniejszenie użyteczności nieruchomości obciążonej. Nie sposób zatem uznać, aby ustanowienie na działkach stanowiących własność uczestnika służebności drogi koniecznej na rzecz każdego z właścicieli działki nr (...) było zbyt obciążające, zapewni zaś dostęp do drogi publicznej niezbędny wnioskodawcy, będącemu przedsiębiorcą prowadzącym działalność produkcyjną.

Wariant ten uwzględnia interes społeczno-gospodarczy zarówno nieruchomości władnącej, jak i nieruchomości służebnych. W wariacie tym nie ma potrzeby wykonania żadnych prac związanych z przystosowaniem obciążonej działki do pełnienia funkcji przejazdu i przechodu albowiem jest ona aktualnie stale wykorzystywana przez właścicieli działek nr (...) jako droga dojazdowa do ich nieruchomości.

Pozostałe możliwe warianty ewentualne w ocenie Sądu nie spełniały przesłanek wskazanych w treści art. 145 k.c. w takim stopniu, w jakim czynił to wariant podstawowy.

Wariant I wskazany przez biegłego sądowego z zakresu geodezji obejmował przebieg służebności drogi koniecznej na rzecz właścicieli działki nr (...) przez działki (...), gdzie jej powierzchnia wynosi 671 m⁽⁽²⁾⁾ w obrębie (...) oraz działkę o numerze ewidencyjnym (...), gdzie jej powierzchni obejmuje 17 m⁽⁽²⁾⁾ oraz całą działkę (...) położone w obrębie (...). Wskazać należy, iż projektowana w ten sposób służebność drogi koniecznej pokrywa się z istniejącą w projektach ul. (...). Podkreślenia wymaga jednak okoliczność, iż projektowana droga w rzeczywistości nie istnieje. Podczas oględzin nieruchomości Sąd ustalił, iż ul. (...) nie została urządzona w najmniejszym nawet stopniu, zaś teren przez który winna przebiegać jest nieprzystosowany – jest nierówny, porośnięty trawą, krzewami i drzewami. Przeciwnie możliwość urządzenia drogi w tym miejscu przemawia dodatkowo istnienie od strony ul. (...), do której miałyby droga dochodzić, ciepłociągu naziemnego. Urządzenie zatem drogi koniecznej wymagałoby zatem od wnioskodawcy nadmiernie wysokich kosztów obejmujących nie tylko wyrównanie i przystosowanie terenu i utwardzenie nawierzchni, ale również przesunięcie ciepłociągu bądź zastosowanie innego rozwiązania. Jednocześnie wskazać należy, iż Sąd przychylił się do stanowiska wnioskodawcy w tym zakresie, iż przerzucenie na wnioskodawcę ogromnych kosztów urządzenia drogi w miejscu, w którym winna przebiegać projektowana ul. (...), do której urządzenia obowiązana jest Gmina Ł., byłoby zbyt dalekim obciążeniem wnioskodawcy, jeśli nie wręcz sprzecznym z zasadami współżycia społecznego.

Co więcej, powierzchnia zajęta pod ewentualną służebność jest o 174 m² większa od powierzchni zajmowanej przez służebność w wariantie podstawowym.

Niezasadnym byłoby również ustanowienie służebności drogi koniecznej w zaprojektowanym wariantie II, który obejmuje przebieg drogi wzdłuż istniejących dróg tworzących wewnętrzną sieć komunikacyjną na terenie zakładu położonego przy ul. (...) przez działki (...). W ocenie Sądu przeprowadzenie drogi przez działkę nr (...) stanowiącą własność uczestnika (...) sp. z o.o. stanowiłoby stanowczo zbyt daleko idące obciążenie dla nieruchomości służebnej. Na działce nr (...) uczestnik (...) sp. z o.o. prowadzi bowiem przedsiębiorstwo produkcyjne – przędzalnię wełny, stanowiące logistycznie zorganizowaną całość. Po działce poruszają się pojazdy dostawcze, a także samochody klientów i pracowników. Ruch na nieruchomości jest reglamentowany, zaś wjazd strzeżony przez portiera. Do nieruchomości prowadzi brama wjazdowa. Istnieje ogrodzenie podwójne. Ustanowienie na nieruchomości drogi koniecznej zakłóciłoby działalność zakładu powodując kłopoty dla klientów i dostawców spółki, a także spowodowałoby dodatkowe koszty kontroli wjazdów na teren nieruchomości. Co więcej, projektowana powierzchnia drogi koniecznej wyniosłaby aż 2.886 m², a więc pięciokrotnie więcej niż służebność drogi koniecznej w wariantie podstawowym.

Mając powyższe na uwadze, Sąd ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w Ł. służebność drogi koniecznej zgodnie z wnioskiem, tj. poprzez działki gruntu nr (...), a także przez działkę gruntu nr (...).

Zgodnie z kategorięcznym sformulowaniem art. 145 § 1 k.c. do ustanowienia służebności drogi koniecznej dochodzi w każdym wypadku za ekwiwalentem dla właściciela gruntu obciążonego. Wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie służebności drogi koniecznej i jest niezależne od ewentualnej szkody właściciela nieruchomości obciążonej. Zasadniczo powinno być świadczeniem jednorazowym. Ustawodawca nie dostarcza żadnych wskazówek dotyczących wysokości należnego wynagrodzenia, a ściślej - żadnych wskazówek dotyczących podstawy (metody) ustalenia takiego wynagrodzenia. Kierując się wszakże wskazówką „ekwiwalentności” można ocenić, że właściwym kryterium będzie tu skumulowany (skapitalizowany w przypadku świadczenia jednorazowego) rozmiar strat właściciela nieruchomości obciążonej, obejmujących uszczerbek rzeczywisty, a zwłaszcza utratę spodziewanych korzyści. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00 (publ. OSNC z 2000 r., nr 11, poz. 206) Sąd Najwyższy wywiódł, iż pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania. W razie powstania szkody, fakt ten musi być brany pod uwagę przy określeniu wysokości i ewentualnie rodzaju należnego wynagrodzenia, choć należy się ono właścicielowi nieruchomości obciążonej także wtedy, gdy żadnej szkody nie poniósł. Natomiast na właścicielu, który powołuje się na szkodę wyrządzoną mu na skutek obciążenia jego nieruchomości służebnością drogową, ciąży dowód zgodnie z regulą art. 6 k.c.

W toku postępowania należne wynagrodzenie zostało wyliczone przez biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości. Wyliczenie wartości wynagrodzenia uwzględnia położenie nieruchomości władnącej i służebnych, a także zmniejszenie użyteczności nieruchomości obciążonych – w szczególności zmniejszenie potencjalnej powierzchni zabudowy kompleksu działek o nr (...) w obrębie (...). Biegły sporządzając opinię wziął pod uwagę okoliczność, iż wskutek ustanowienia służebności drogi koniecznej działka nr (...) jest wyłączona z zabudowy, natomiast na działce nr (...) mogą być sytuowane jedynie obiekty małogabarytowe lub parkingi i to w południowej części działki. W północnej części działki zabudowa nie będzie możliwa z powodu usytuowania sieci centralnego ogrzewania. Droga ogranicza możliwość zabudowy kompleksu nieruchomości Gminy Ł. o 10,9%. Przy uwzględnieniu powyższych czynników, na podstawie sporządzonej przez biegłego opinii Sąd ustalił, iż wartość rynkowa jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej na rzecz wnioskodawcy przypadająca na wnioskodawcę na działkach nr (...) w obrębie (...) wynosi 78.000 zł, zaś na działce nr (...) w obrębie (...) - 600 zł. Na przedmiotowe jednorazowe wynagrodzenia składają się wynagrodzenia z tytułu korzystania z nieruchomości obciążonych oraz z wartości odszkodowania za zmniejszenie użyteczności nieruchomości obciążonych.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punktach 1 – 3 sentencji postanowienia.

O kosztach sądowych należnych Skarbowi Państwa orzeczono zaś na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 1025) w zw. z art. 520 § 1 k.p.c.