

Sygn. akt I Ns 1934/15

POSTANOWIENIE

Dnia 14 maja 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: asystent Magdalena Przesmycka - Supady

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku P. B. i A. B.

z udziałem Gminy M. Ł., B. J. (1), B. J., E. P.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

1. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb W-41, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...), służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejścia i przejazdu, o łącznej powierzchni 0,0168 ha, oznaczonej na kolor czerwony oraz symbolami A-B-C-D-E-F-A na stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 29 sierpnia 2016 roku przez uprawnionego geodetę K. C. i zaewidencjonowanej w dniu 10 października 2016 roku pod numerem (...) w (...) Ośrodku Geodezji, obciążającej każdorazowe prawo własności nieruchomości obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb W-41, położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...);
2. zobowiązać wnioskodawców solidarnie do zapłaty na rzecz B. J. (1), B. J., E. P. kwoty 7.970 złotych (siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1;
3. umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie;
4. obciążyć solidarnie wnioskodawców obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi kwoty 1.642,52 złotych (tysiąc sześćset czterdzieści dwa 52/100) tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania;
5. ustalić, że w pozostałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

I Ns 1934/15

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 9 listopada 2015 roku P. i A. małż. B., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wnieśli o ustanowienie za jednorazowym wynagrodzeniem, ustalonym przez biegłego sądowego, na nieruchomości będącej

własnością B. J. (1), B. J. i E. P., położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej (...), drogi koniecznej dojazdowej do nieruchomości wnioskodawców oraz o ustanowienie możliwości realizacji inwestycji doprowadzenia tą drogą mediów w postaci przyłącza gazowego. Nadto wnioskodawcy żądali umorzenia postępowania w stosunku do uczestnika Gminy Ł. i zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swego wniosku, wskazali iż są właścicielami działki nr (...), przylegającej do przedmiotowej nieruchomości, należącej do uczestników. Wnioskodawcy pozostawali w błędnym przekonaniu o istnieniu prawa dojazdu do progi publicznej przez działkę nr (...), mającą stanowić własność Skarbu Państwa. P. i A. małż. B. przez szereg lat wykorzystywali działkę nr (...) jako dojazd do swojej nieruchomości. Jednakże przy występowaniu o wykonanie przyłącza gazowego, okazało się, że działka stanowiąca dotąd drogę dojazdową do posesji wnioskodawców, należy do uczestników, którzy nie wyrazili zgody na udostępnienie jej celem przejazdu i doprowadzenia mediów, żądając wygórowanego comiesięcznego wynagrodzenia za powyższe. Obecnie dojazd jest możliwy tylko przez działkę nr (...).

/wniosek k. 3-5/

W odpowiedzi na wniosek z dnia 28 grudnia 2015 roku Gmina M. Ł., pozostawiła żądanie wnioskodawców do uznania sądu, wskazując iż nie jest właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, w związku z czym nie jest władna zająć stanowiska w sprawie.

/odpowiedź Gminy Ł. na wniosek k. 28-29/

W piśmie przygotowawczym z dnia 23 grudnia 2015 roku B. J. (1), B. J. (2) i E. P. wyrazili zgodę na ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...) położoną w Ł. przy ulicy (...), za odpowiednim jednorazowym wynagrodzeniem, ustalonym zgodnie z wnioskiem wnioskodawców. Uczestnicy jednakże sprzeciwili się żądaniu wnioskodawców, w zakresie ustanowienia służebności mającej polegać na prawie możliwości realizacji inwestycji doprowadzenia przez działkę (...) mediów – przyłącza gazowego, wnosząc o oddalenie wniosku w tej części i zasądzenie na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania według norm prawem przewidzianych.

Podnieśli, iż nie oponują wnioskowi co do ustanowienia drogi koniecznej, które jednakże powinno zostać zrekompensowane odpowiednim wynagrodzeniem. W ocenie uczestników, wnioskodawcom nie przysługuje prawo do żądania sądowego ustanowienia służebności polegającej na prawie doprowadzenia przez działkę uczestników mediów w postaci przyłącza gazowego, ponieważ brak jest w ustawie odpowiedniej regulacji, zaś sądowe ustanowienie służebności możliwe jest jedynie w przypadkach określonych w tymże akcie. Żądania wnioskodawców nie można także uznać za żądanie ustanowienia służebności przesyłu, jako że takie uprawnienie przysługuje jedynie przedsiębiorstwu przesyłowemu. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność, że przedmiotowa działka stanowiła w przeszłości własność Skarbu Państwa i była wykorzystywana jako droga.

/odpowiedź na wniosek B. J. (1), B. J. i E. P. k. 36-38/

Replikując na stanowisko uczestników, pismem z dnia 14 marca 2016 roku, wnioskodawcy wnieśli dodatkowo o orzeczenie przez Sąd prawa możliwości doprowadzenia przez działkę nr (...) podłączenia nieruchomości do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Wskazali, że aktualnie w wypisie z rejestru gruntów działka nr (...) nadal stanowi drogę, zaś uczestnicy akceptowali ten stan rzeczy przez lata. Wnioskodawcy swoje prawo do żądania ustanowienia możliwości doprowadzenia mediów przez działkę uczestników wywodzą z treści przepisu art. 145 § 3 k.c., akcentującego motywy społeczniowe uzasadniające konieczność uwzględnienia wniosku w całości. Wnioskodawcy zostali zobowiązani do przyłączenia swojej nieruchomości do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zaś z uwagi na postawę uczestników, bez orzeczenia sądu w tym zakresie, spełnienie tego obowiązku nie będzie możliwe.

/pismo przygotowawcze k. 52-54/

Wnioskodawcy w piśmie przygotowawczym z dnia 25 maja 2016 roku, sprecyzowali swoje ostateczne stanowisko w sprawie, wnosząc o ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr (...), położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), służebności drogi koniecznej, obejmującej prawo przechodu i przejazdu przez nieruchomości obciążoną, przez nieruchomości sąsiednią stanowiącą działkę gruntu nr (...), położoną w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w pozostałej części cofnęli wniosek.

/pismo przygotowawcze wnioskodawców k. 74-75/

Na rozprawie z dnia 30 maja 2016 roku uczestnicy wyrazili zgodę na częściowe cofnięcie wniosku przez wnioskodawców, w pozostałym zakresie stanowiska stron nie uległy zmianie.

/protokół z rozprawy z dn. 30.05.2016 r. k. 86/

Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2016 roku Referendarz Sądowy w tut. Sądzie uwzględnił wniosek Barłomieja J. i B. J., zwalniając ich od kosztów sądowych w zakresie zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

/postanowienie k. 108/

Na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2018 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie, pełnomocnik uczestników B. J., B. J. (1) i E. P. oświadczył, że nie oponuje przeciwko ustanowieniu służebności drogi koniecznej i nie kwestionuje jej przebiegu.

/protokół rozprawy z dn. 30.04.2018 r. k. 211-214/

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Właścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), w obrębie W-41, stanowiącej działkę gruntu nr (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), są wnioskodawcy P. i A. małżonkowie B.. Nieruchomość tę nabyli 5 września 2002 roku, do małżeńskiej wspólności ustawowej, w drodze umowy sprzedaży. Na działce znajduje się obecnie budynek mieszkalny. W treści aktu notarialnego zapisano, zgodnie z oświadczeniem zbywających, iż do nieruchomości istnieje droga dojazdowa przez działkę nr (...) należącą do Skarbu Państwa. W dacie nabycia działka posiadała przyłącze wodne i elektryczne.

/księga wieczysta k. 197-200, akt notarialny rep. A nr (...) k. 55-57, pismo Urzędu Miasta Ł. k. 58, bezsporne/

Do powyższej nieruchomości przylega nieruchomość położona przy ulicy (...), stanowiąca współwłasność B. J. w 1/2 części, B. J. (1) w 1/4 części i E. P. w 1/4 części, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nadto do uczestników należy także niezabudowana działka gruntu o powierzchni 168 m², oznaczona jako działka nr (...) zarejestrowana w tej samej księdze wieczystej, której jako sposób korzystania wpisano „drogi”.

/bezsporne, księga wieczysta k. 202-208, wypis z rejestru gruntów k. 41/

Wnioskodawcy od daty nabycia działki nr (...) użytkowali działkę nr (...) jako drogę dojazdową do swojej nieruchomości, pozostając w przekonaniu, że stanowi ona własność Skarbu Państwa. Uczestnicy nie sprzeciwiali się tym czynnościom.

/zeznania wnioskodawcy k. 212 i wnioskodawczyni k. 213/

W 2014 roku wnioskodawcy podjęli próbę zainstalowania na należącej do nich nieruchomości przyłącza gazowego. Przyłącze takie musiałyby zostać poprowadzone przez nieruchomość stanowiącą własność B. J., B. J. (1) i E. P., na co właściciele nie wyrażają zgody.

Obecne działki ewidencyjne nr (...) stanowiły pierwotnie jedną nieruchomość objętą księgą wieczystą nr KW (...) i zostały podzielone na działki budowlane w 1970 roku. Obecna działka ewidencyjna (...) odpowiadała działce o nr (...) i miała zapewniony dostęp do drogi publicznej przez działkę (...) (aktualnie działki (...)). Dzisiejsza działka nr (...) odpowiada dawnej działce (...). W 2015 roku działka (...) została podzielona na działki (...), przy czym działka (...) została wydzielona w celu zamiany za działkę (...). Na skutek utrwalenia zapisu w Ewidencji Gruntów i Budynków powstałego w wyniku usankcjonowania niezatwierdzonego podziału z 1976 roku, zmieniającego pierwotny podział z 1971 roku, stwierdzono że ówczesna działka nr (...) przeszła na własność Skarbu Państwa. Numeracja działek uległa zmianie po przyłączeniu terenu do miasta Ł., uprzednio bowiem znajdowały się w granicach administracyjnych miejscowości A.. Wskutek naruszenia własności osób fizycznych, w 2007 roku doprowadzono do uporządkowania stanu prawnego nieruchomości. Działka (...) jest aktualnie własnością B. J., B. J. (1) i E. P., zaś działka nr (...) obecnie należy do Gminy Ł..

/zeznania wnioskodawców, pismo Urzędu Gminy Ł. k. 58-58v, opinia biegłego geodety k. 111, mapa z 1970 r. k. 113, mapa z projektem podziału nieruchomości z 2015 r. k. 115, decyzja nr (...).2015 k. 116-116v, projekt realizacyjny k. 191-192, odpis z odpisu k. 193, bezsporne/

Działka nr (...) nie posiada bezpośredniego dostępu do żadnej drogi publicznej.

/bezsporne/

Gmina Ł. podjęła działania mające na celu dokonanie zamiany działek nr (...), jednakże bezskutecznie. Działka nr (...) należąca do Gminy Ł., została bowiem zabudowana bez pozwolenia na budowę przez uczestników jako rozbudowa budynku usytuowanego na ich działce nr (...). Wobec powyższej okoliczności, możliwe jest doprowadzenie drogi dojazdowej do posesji wnioskodawców jedynie poprzez działkę nr (...).

/pismo Urzędu Gminy Ł. k. 58-58v, bezsporne/

Pismem z dnia 27 października 2015 roku wnioskodawcy zostali zobowiązani do przyłączenia swojej nieruchomości do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

/pismo Urzędu Miasta Ł. k. 59/

Strony prowadziły negocjacje mające na celu umowne ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce uczestników, jednakże ostatecznie nie doszło do porozumienia.

/zeznania E. P. k. 213, zeznania B. J. (1) k. 213, zeznania P. B. k. 212, zeznania A. B. k. 213/

Projektowana granica służebności drogi koniecznej obejmuje całą powierzchnię działki nr (...), ponieważ faktycznie jest ona w całości wykorzystywana jako droga, zaś ostatecznie nie doszło do zamiany działek.

/opinia biegłego geodety k. 111, mapa do celów prawnych k. 112, bezsporne/

Ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości powoduje obniżenie jej wartości rynkowej o wartość tego prawa, oznacza bowiem faktycznie współużytkowanie tego pasa gruntu oraz zakaz inwestowania na nim przez właściciela, przy jednoczesnym zachowaniu ciężących na właścicielu obowiązków m.in. w postaci: uiszczania podatku od nieruchomości czy utrzymanie porządku i czystości na gruncie. Właściciel zostaje zatem praktycznie pozbawiony połowy wartości własności gruntu pod drogą konieczną. Przyjęcie połowy wartości jest optymalne, ponieważ właściciel nie traci prawa własności, które zostaje jedynie ograniczone. Jednakże może on wykorzystywać działkę jako dojazd na zaplecze swojej nieruchomości, co zwiększa efektywność jej wykorzystania. Średnia cena 1

m² powierzchni gruntu wynosi 95 zł. Wobec znacznej ilości transakcji w przedziale cen średnich, a zatem dobrego zbliżenia do prawdopodobnej wartości rynkowej 1 m² powierzchni działki, zastosowano współczynnik korekcyjny do ceny średniej w wysokości 1,0. W wycenie została porównana wartość transakcji rzeczywistych, zatem przyjęto wartość średnią ceny transakcyjnej ze środkowego przedziału cenowego. Wartość rynkowa działki nr (...) o powierzchni 168 m² jako niezabudowanej, w cenach aktualnych na 2017 rok, wynosi 15.940 zł, zaś wysokość jednorazowego odszkodowania z tytułu ustanowienia na gruncie służebności drogi koniecznej jest równa 7.970 zł, przy uwzględnieniu jej wpływu na wartość rynkową nieruchomości. Omawiana działka w całości położona jest na terenach zabudowanych domami jednorodzinnymi, zaś do wyceny należało zastosować ceny jak za grunty przyległe. Oznaczenie działki jako drogi w wypisie z ewidencji gruntów stanowi jedynie opis faktycznego sposobu jej użytkowania, nie ma jednak znaczenia normatywnego. Dla celów prawnych istotne są zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego. Dopiero ustanowienie służebności drogi koniecznej ograniczy możliwości właściciela w zakresie ewentualnych inwestycji na przedmiotowej działce. Do oszacowania wartości działki mogły być wykorzystane jedynie transakcje z terenów budowlanych. Nieruchomość jako niezabudowana nie wymagała ustalania wartości cech i wag, ponieważ podstawową jej cechą mającą wpływ na wartość jest lokalizacja i charakter. Jest to działka mieszcząca się w przedziale niewielkich działek budowlanych. Na rynku nieruchomości nie występują transakcje dotyczące działek o powierzchni 170 m², zatem należało przyjąć do wyceny działki większe, choć nadal uznawane za niewielkie.

/opinia biegłego ds. wyceny nieruchomości k. 138-143, opinia uzupełniająca k. 163-177/

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych, Sąd miał na uwadze całokształt materiału dowodowego zaproponowanego przez strony, w szczególności dowody z dokumentów, których prawdziwości i rzetelności nie kwestionowała żadna ze stron, nadto fakty przyznane nie niezaprzeczone przez strony. W zakresie projektowanego przebiegu drogi koniecznej, Sąd posiłkował się opinią biegłego geodety, który sporządził mapę do celów prawnych. Zarówno samo ustanowienie służebności jak i jej przebieg nie były sporne. Sąd zasięgnął także wiadomości specjalnych, ustalając należne uczestnikom wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, w oparciu o opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Ekspertyza ta została zakwestionowana zarówno przez wnioskodawców jak i uczestników B. J. (2), B. J. (1) i E. P. w całości.

Pełnomocnik wnioskodawców zarzucał opinii podstawowej przede wszystkim:

- brak zastosowania współczynnika korygującego, wymaganego prawem;
- porównywanie z transakcjami nieruchomościami nie wykazującymi podobieństwa do wycenianej. W ocenie wnioskodawców bowiem, działka badana jest przeznaczona pod drogę, zatem koniecznym jest porównanie jej do innych nieruchomości drogowych;
- przyjęcie zbyt wysokiej wartości prawa służebności.

Pełnomocnik uczestników natomiast podnosił:

- brak zastosowania współczynnika korygującego;
- brak określenia stosownych wag, scharakteryzowania nieruchomości ocenianej, wykonania szacunku nieruchomości;
- przyjęcie do porównania nieruchomości większych niż przedmiotowa;
- zbyt niską wartość służebności, bez uwzględnienia faktu, iż droga ma zająć całą powierzchnię działki.

Do powyższych zarzutów biegły odniósł się w obszernym wywodzie, szczegółowo analizując każde z nich, podtrzymując jednocześnie opinię w całości. W ocenie Sądu, biegły w sposób wystarczający wyjaśnił wątpliwości powstałe na tle niniejszej sprawy. Oczywistym jest przy tym, iż każda ze stron dąży do osiągnięcia jak najkorzystniejszego dla

siebie rozstrzygnięcia, w związku z czym tak rozbieżne są zarzuty. Sama ich wielość jednakże nie stanowi sama w sobie nieprzydatności opinii biegłego, zwłaszcza iż ostatecznie po uzupełnieniu opinii przez biegłego, zastrzeżenia zostały podważone. W ocenie Sądu, obiekcje zgłaszane zarówno przez wnioskodawców jak i uczestników rozwił biegły w obszernej opinii uzupełniającej. Przedstawione w tej ekspertyzie wnioski są jasne, logiczne, stanowcze i nie pozostawiają wątpliwości, a wszelkie uwagi zgłaszane do niej przez strony zostały całkowicie i wiążąco przez biegłego wyjaśnione. Konkluzje wynikające z tej opinii mogły więc stać się podstawą orzekania w zakresie wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej. Biegły wyjaśnił, iż wbrew twierdzeniom stron zastosował wymagany współczynnik korygujący, jednakże jego wartość przyjął na poziomie 1,0 z uwagi na wielość transakcji podobnych, mających zastosowanie w wycenie. Nie powinna na obecnym etapie postępowania budzić także zastrzeżeń okoliczność, iż działka podlegająca wycenie, choć faktycznie jest użytkowana jako droga i w ten sposób została określona w wypisie z rejestru gruntów, nie jest przeznaczona pod drogę. Fakt podnoszony przez wnioskodawców, iż historycznie tak właśnie było, pozostaje dla niniejszej sprawy bez znaczenia. Istotnym jest bowiem jedynie aktualny stan rzeczy, na gruncie którego omawiana nieruchomości stanowi działkę budowlaną, należącą do osób fizycznych. Słusznie zauważa tutaj biegły, że gdyby rzeczywiście miała ona zostać przeznaczona pod drogę, nastąpiłoby jej uwłaszczenie, a niniejsze postępowanie byłoby bezprzedmiotowe. Nie można zatem porównywać działek wywłaszczanych pod drogę do działek budowlanych. Być może w istocie biegły w opinii podstawowej nie przedstawił całości swego toku myślenia prowadzącego do konkretnych wniosków, jednakże uzupełnił te braki w następnej opinii. Należy przy tym pamiętać, iż Sąd korzysta z opinii biegłego z uwagi na brak wiadomości specjalnych, którymi nie dysponują także strony, zaś jedynie jednoznaczne, rażące i oczywiste uchybienia biegłego, mające wpływ na rozstrzygnięcie stanowiąc mogą podstawą dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. W niniejszej sprawie, Sąd nie dopatrył się wystarczających przesłanek, uzasadniających uwzględnienie wniosku pełnomocnika wnioskodawców w tym zakresie. Bynajmniej nie może o tym stanowić okoliczność, iż strona nie zgadza się z opinią, ponieważ jest ona dla niej niekorzystna. Sąd biorąc powyższe pod uwagę, uznał ekspertyzę biegłego ds. wyceny nieruchomości i jej uzupełnienie za rzetelne, logiczne i wykonane w zgodzie z regułami sztuki opiniodawczej, wobec czego wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z tego samego zakresu podlegał oddaleniu jako niezasadny.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c., jeżeli nieruchomości 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, tzw. drogi koniecznej. Podkreślić przy tym należy, że przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (art. 145 § 2 zdanie 1 k.c.) przy jednoczesnym uwzględnieniu interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.).

Służebność drogi koniecznej jest, co do zasady, służebnością czynną, polega bowiem na prawie korzystania z nieruchomości sąsiedniej poprzez wykonywanie na niej przejazdu, przechodu lub – w warunkach wiejskich – także przegonu. Nadto jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 listopada 1981 roku (III CRN 232/81, OSNCP 1982, Nr 4, poz. 62, źródło Legalis), "ustanowienie służebności drogi koniecznej nie zawsze polega na urządzeniu drogi w ścisłym tego słowa znaczeniu, w szczególności może się wyrażać w zezwoleniu na przejeżdżanie przez grunty obciążone, a w wypadku konieczności przejazdów przez pojazdy o szerszym nadwoziu aniżeli istniejąca droga – w obowiązku tolerowania przez właścicieli gruntów przylegających do tej drogi takiego stanu, że w czasie przejeżdżania nadwozia tych pojazdów będą się znajdować w przestrzeni powietrznej nad tymi przylegającymi gruntami, z czym musi się łączyć zakaz wznoszenia w bezpośrednim sąsiedztwie drogi budynków i innych urządzeń (plotów)".

Przesłanką powstania roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich należących do tej nieruchomości. Nie chodzi zatem jedynie o brak dostępu w ogóle, lecz także o sytuację, gdy dostęp wprawdzie istnieje, ale nie jest odpowiedni. Pojęcie odpowiedniego dostępu jest nieostre i zagadnienie to powinno być oceniane in casu. Brak odpowiedniego dostępu zachodzi również wtedy, gdy możliwe jest korzystanie z cudzej nieruchomości w celu przechodu, czy przejazdu na podstawie tylko umowy obligacyjnej zawartej z jej właścicielem, gdyż umowa taka nie daje dostatecznej stabilizacji

właścicielowi nieruchomości izolowanej (tak m.in. W. Kocon, Droga konieczna, s. 41). Tym bardziej nie stanowi odpowiedniego dostępu dostęp oparty na stosunku grzeckościowym.

Zawarta w § 3 klauzula interesu społeczno-gospodarczego ma charakter klauzuli generalnej. Nakazuje ona wyważyć zarówno interesy właściciela nieruchomości obciążonej i właściciela nieruchomości władnającej (z zastrzeżeniem powyższych uwag co do jej stosowania w zakresie objętym normą z art. 145 § 2 zdanie 2 k.c.), jak również uwzględnić szerszy kontekst.

Służebność może obciążać również prawo użytkowania wieczystego i może być ustanowiona na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego i ile będzie on następcą prawnym poprzedniego (tak np. J.S. Piąkowski, w: System PrCyw, t. II, s. 133; W. Kocon, Droga, s. 82; Gniewek, Komentarz, 2001, art. 145, s. 116–117, Nb 1, 3; H. Ciepła, w: Ciepła [i in.], Komentarz, 2005, t. I, art. 145, s. 302, Nb 10; T.A. Filipiak, w: Kidyba, Komentarz, 2012, t. II, art. 145, s. 32, Nb 2; G. Karaszewski, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo, s. 66; J. Pokrzywniak, w: Gutowski, Komentarz, 2016, t. I, art. 145, s. 788, Nb 15; odmiennie E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. I, art. 145, s. 511, Nb 15; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz, 2013, t. I, art. 145, s. 953, Nt 18). W literaturze argumentów za dopuszczalnością obciążenia użytkowania wieczystego poszukuje się w dopuszczalności rozporządzania tym prawem (a zatem także jego obciążania – w myśl art. 223 zdanie 2 k.c.) oraz w treści art. 241 k.c., zgodnie z którym wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia. W judykaturze również prezentowane jest analogiczne stanowisko (uchwała SN z dnia 29 czerwca 2016 roku, III CZP 31/16, Legalis; postanowienie SN z dnia 22 kwietnia 2015 roku, III CZP 5/15, źródło Legalis; postanowienie SN z dnia 4 lutego 2011 roku, III CSK 110/10, źródło Legalis; postanowienie SN z dnia 15 października 2008 roku, I CSK 135/08, źródło Legalis oraz postanowienie SN z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, źródło Legalis). Sąd Najwyższy wychodzi z założenia, że użytkowanie wieczyste jest prawem pośrednim między własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi i w odniesieniu do braku dostępu do drogi publicznej należy sięgać per analogiam do przepisów o prawie własności.

Poza sporem w sprawie było, że nieruchomość wnioskodawców nie ma odpowiedniego w sensie prawnym dostępu do drogi publicznej, zatem przysługuje im prawo żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej. Wnioskodawcy dojeżdżają do swojej nieruchomości głównie po działce nr (...) należącej do B. J., B. J. (1) i E. P.. Strony zgodnie przyjęły, iż ustanowienie drogi koniecznej winno nastąpić istniejącą drogą dojazdową obejmującą całość powierzchni działki nr (...).

Sąd przyjął, iż droga konieczna dla nieruchomości wnioskodawców winna przebiegać według projektu wykonanego przez biegłego geodetę na mapie do celów prawnych, w kształcie oznaczonym kolorem czerwonym oraz symbolami A-B-C-D-E-F-A. Oczywiście przy tym jest, że korzystanie z nieruchomości obciążonych przez wnioskodawców i kaźdoczesnych ich następców w nieruchomości władnającej powinno być wykonywane w granicach przysługującego prawa z poszanowaniem prawa własności właścicieli nieruchomości obciążonych.

Z powyższych względów, wniosek zasługiwał na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł w pkt. 1 postanowienia.

Z kolei odnieść się należało do kwestii wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Zasadą jest, iż ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem. Wynagrodzenie jest więc rodzajem odpłaty należnej właścicielowi nieruchomości służebnej za ustanowienie na jego rzeczy ograniczonego prawa rzeczowego.

Z uczestników postępowania B. J. (2), B. J. (1) i E. P. zgodnie żądali wynagrodzenia za ustanowienie służebności w postaci jednorazowego odszkodowania, przy czym sporną była kwestia jego wysokości.

Pojęcie wynagrodzenie oznacza, że należy się ono właścicielowi nieruchomości obciążonej, choćby nie poniósł kaźdnej szkody (choć jest to raczej sytuacja hipotetyczna, gdyż obciążenie nieruchomości służebnością niemalże zawsze obniża jej wartość). Jeżeli jednak ustanowienie służebności drogi koniecznej wiąże się po jego stronie z uszczerbkiem majątkowym, wynagrodzenie powinno zawierać w sobie odszkodowanie (postanowienie SN z dnia 8 maja 2000 roku, V CKN 43/00, OSNC 2000, Nr 11, poz. 206, źródło Legalis). W nauce przeważa pogląd, zgodnie z którym

wynagrodzenie z art. 145 KC ma szersze znaczenie, niż tylko odszkodowanie, ale wyrażana jest także opinia, iż wynagrodzenie to ma tylko charakter odszkodowawczy (M. Warciński, Wynagrodzenie, s. 61–62 i cytowana tam literatura).

Artykuł 145 k.c. nie zawiera jednak żadnych uregulowań co do sposobu ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności, które sformułowane zostały w doktrynie i orzecznictwie. Wynagrodzenie powinno być ustalone indywidualnie i powinno być dostosowane do okoliczności istotnych w danej sprawie, przy czym istotne w zakresie formy wynagrodzenia, może okazać się przewidywanie, czy stan prawny ukształtowany ustanowieniem służebności ma trwały, czy też przejściowy charakter. Trzeba też mieć na względzie, że przy prognozowaniu odległej perspektywy czasowej funkcjonowania służebności drogowej suma wynagrodzenia za ustanowienie drogowej nie powinna przekraczać wartości nieruchomości obciążonej. Przy ustalaniu wynagrodzenia należy uwzględnić: szczególne zwiększenie wartości nieruchomości władnącej wskutek uzyskania dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, obniżenie wartości nieruchomości służebnej (obciążonej), wydatki na niezbędne adaptacje, ceny rynkowe dostępu do drogi publicznej ze źródeł zobowiązaniowych (postanowienie SN – Izba Cywilna z dnia 15 września 2016 roku I CSK 568/15, źródło Legalis).

Sąd dopuścił w tym zakresie dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości. Ekspertyza ta została zakwestionowana zarówno przez wnioskodawców jak i uczestników, poza Gminą Ł.. Ostatecznie po jej uzupełnieniu z opinią nie zgadzali się jedynie wnioskodawcy. Jak już wyżej wskazano, argumenty stron zostały wnikliwie przeanalizowane przez biegłego i przez Sąd. Biegły oszacował wartość prawa służebności drogi koniecznej na kwotę stanowiącą połowę wartości rynkowej całej nieruchomości, tj. 7.970 zł. Z opinii, w tym opinii uzupełniającej jasno wynika, jakie kryteria biegły wziął pod uwagę, szacując wartość prawa. Wskazać należy, iż w istocie połowa wartości rynkowej nieruchomości wydaje się być wartością optymalną, jako że przyjęcie całości wartości jest zbyt daleko idące, nawet przy uwzględnieniu faktu, iż droga ma zajmować całą powierzchnię nieruchomości. Jednakże pamiętać należy, iż właściciel poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej nie wyzbywa się własności, które to prawo zostaje jedynie ograniczone. Nadto służebność drogi koniecznej może być także zniesiona czy wygasnąć, co pozwoli właścicielowi na pełne dysponowanie swoją nieruchomością. Nadto właściciel może także wykorzystywać powstałą drogę do zwiększenia funkcjonalności własnej nieruchomości, poprzez dojazd do zaplecza swojej działki. Argumenty wnioskodawców w zakresie zmniejszenia wartości prawa służebności nie zasługiwały na uwzględnienie, z uwagi na niedostateczne ich uzasadnienie. W istocie rzeczy, wnioskodawcy poza hipotetycznym wywodem dotyczącym przykładowych dwóch nieruchomości władnących, nie przedstawili żadnych konkretnych przesłanek motywujących korektę wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Co do zasady, wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej ma charakter jednorazowy. Orzecznictwo dopuszcza w określonych sytuacjach ustalenie go w formie świadczeń okresowych (por. komentarz Legalis do art. 145 KC T. I red. Gutowski 2016, wyd. 1/Pokrzywniak), przy czym należy zauważyć, że może to rodzić wątpliwości teoretyczne i prowadzić do komplikacji praktycznych. Przyznanie wynagrodzenia okresowego rodzi trudności w razie zbycia nieruchomości władnącej – brak jest wszak jednoznacznej podstawy prawnej dla uznania, że obowiązek jego zapłaty obciąża kolejnego właściciela nieruchomości władnącej. W niniejszej sprawie bezspornie strony domagały się ustalenia odszkodowania w formie jednorazowego świadczenia. Wobec powyższego Sąd uznał, że właściwym w świetle okoliczności sprawy będzie nałożenie na wnioskodawców obowiązku zapłaty powyższej kwoty jako świadczenia jednorazowego. Obowiązek zapłaty powyższej kwoty obciąża P. I A. małżonków B. solidarnie, z uwagi na treść art. 370 k.c.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w pkt. 2 sentencji orzeczenia.

W pozostałym zakresie postępowanie w sprawie należało umorzyć, wobec skutecznego cofnięcia wniosku w części przez wnioskodawców w piśmie przygotowawczym z dnia 25 maja 2016 roku.

W oparciu o art. 512 § 1 k.p.c. po rozpoczęciu posiedzenia albo po złożeniu przez któregokolwiek z uczestników oświadczenia na piśmie cofnięcie wniosku jest skuteczne tylko wtedy, gdy inni uczestnicy nie sprzeciwili się temu w terminie wyznaczonym.

W niniejszej sprawie uczestnicy postępowania, wezwani do wypowiedzenia się czy sprzeciwiają się cofnięciu wniosku w zakresie żądania ustanowienia prawa polegającego na możliwości realizacji inwestycji doprowadzenia mediów w postaci przyłącza gazowego i miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie wyrazili zgodę.

Uznając, że częściowe cofnięcie wniosku, nie jest sprzeczne z prawem ani zasadami współżycia społecznego, nie zmierza również do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 512 k.p.c., Sąd umorzył postępowanie w sprawie w pozostałym zakresie, orzekając jak w punkcie 3 sentencji postanowienia.

W toku postępowania Skarb Państwa poniósł tymczasowo wydatki związane z wynagrodzeniem biegłych w łącznej wysokości 1.642,52 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. z dnia 27 kwietnia 2010 r. - Dz.U. Nr 90, poz. 594) w zw. z art. 520 § 3 k.p.c. wnioskodawcy zostali solidarnie obciążeni obowiązkiem zwrotu tych kosztów na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, o czym Sąd orzekł w punkcie 4 sentencji postanowienia.

W pozostałym zakresie o kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. (punkt 4 sentencji postanowienia).