

Sygn. akt V Ca 1/13

POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Miśkowiec
Sędziowie:	SSO Zbigniew Podedworny (spr.) SSR del. Agnieszka Wiśniewska

Protokolant: **sekr. sądowy Anna Misiejuk**

po rozpoznaniu w dniu **17 kwietnia 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku A. D., B. J., K. D., R. R. i R. K.

z udziałem M. O., (...) W., (...) S.A. w W., Z. R., M. K. (1), H. N., M. D., J. T., I. W., P. N., B. W., A. K., M. K. (2), H. C., W. Ż., G. Ż., J. B., T. K. i L. K.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika (...) W.

od postanowienia Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 6 września 2012 r. sygn. akt I Ns 20/09

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu (...) w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 1/13

Uzasadnienie:

A. D., R. K., B., K. D., R. R. złożyli wniosek o ustanowienie służebności gruntowej położonej w W., przy u. (...) działka nr (...) z obrębu ewidencyjnego (...) dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), służebności gruntowej wokół budynku mieszkalnego w W. przy ul. (...).

Ostatecznie sprecyzowali wniosek, wskazując iż wnoszą o ustanowienie służebności gruntowej na działce nr (...) i (...) na rzecz każdorazowych właścicieli, współwłaścicieli nieruchomości budynkowej przy ul. (...) oraz każdorazowych lokali wyodrębnionych.

Postanowieniem z 6 września 2012r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie

1. ustanowił na nieruchomości należącej do (...)W., położonej w W.przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy (...)w W.prowadzi Księgę Wieczystą numer (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), na rzecz każdorazowych właścicieli, współwłaścicieli oraz każdorazowych właścicieli lokali wyodrębnionych nieruchomości położonej w W.przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym (...)w W.prowadzona jest Księga Wieczysta numer (...)służebność drogi koniecznej według oznaczenia literami (...)na załączonej mapie sporządzonej przez biegłego inżyniera S.M.dnia 19 lipca 2011 r., którą uznać za integralną część orzeczenia;
2. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności zasądził od Współwłaścicieli (...)w W.– A. D., B.J., K. D., R. R.na rzecz (...) W.kwotę 27 000 zł płatną w terminie 12 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
3. ustalił, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy orzekając ja wyżej miał za podstawę następujące ustalenia faktyczne:

Niniejszy wniosek złożyli współwłaściciele budynku mieszkalnego położonego w W.przy ul. (...)o powierzchni 1143,49 m². Są oni również użytkownikami wieczystymi do 21 stycznia 2098r. co do o. 620295 części gruntu pod budynkiem. Wnioskodawcy otrzymali od (...)W.w użytkowanie wieczyste jedynie grunt znajdujący się pod przedmiotowym budynkiem. W prowadzonym postępowaniu administracyjnym na obecną chwilę nie otrzymali w użytkowanie wieczyste gruntów znajdujących się na tyłach budynku stanowiących część działki nr (...)ani też działki znajdującej się obok budynku o nr (...). Budynek ten od wielu lat jest coraz bardziej odgradzany i zagradzany. Do tylnej części budynku nie ma dojazdu. Bezpośrednio z ulicy są drzwi wejściowe do kamienicy, gdzie przy zaparkowanym samochodzie wyjście z budynku jest bardzo ograniczone. Z tyłu kamienicy znajdują się drzwi techniczne, które prowadzą na teren działki, której użytkownikami wieczystymi są (...)i (...)nr (...). Działka (...)i (...)nie jest zabudowana. Natomiast z tyłu budynku są drzwi do piwnicy gdzie znajdują się komórki lokatorskie, węzeł CO. Tam też znajduje się główne wejście do instalacji gazowej budynku. Na ścianie frontowej znajdują się okna, drzwi wejściowe, tablica zasilająca instalacje elektryczną. Pojemniki na śmieci znajdują się na części działki nr (...)będącej w użytkowaniu wieczystym (...)i (...), są w odległości około 3 metrów od okien budynku. Śmieci zabierane są jedynie wtedy, gdy dojazd na sąsiednią działkę nr (...)znajdującą się z boku budynku nr (...)jest otwarty. Na działce nr (...), należącej do (...)W., usytuowany jest parking służący pracownikom (...)W.. Samochody parkują tam od rana do późnego wieczora i uniemożliwiają swobodny dojazd nie tylko śmieciarkom, ale też i innym służbom gdyby zaszła nagła potrzeba ich wezwania (np. straż pożarna, pogotowie gazowe czy też ratunkowe). Tym samym utrudniony jest dojazd do całości przedmiotowej nieruchomości.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety S. M. celem wytyczenia drogi koniecznej dojazdowej do podwórka i śmietnika dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

Wartość nieruchomości gruntowej Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego L. F..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W rozpatrywanej sprawie nie budzi wątpliwości potrzeba ustanowienia służebności drogi koniecznej, która zapewniłaby wnioskodawcom i każdorazowemu właścicielowi lokali i współwłaścicielom budynku położone w W. przy ul. (...) dojazd do drogi publicznej.

Brak dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. oznacza brak prawnie zagwarantowanego połączenia nieruchomości izolowanej z siecią dróg publicznych. Nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją szlak drożny wydzielony geodezyjnie jako droga, która, choć nie jest zaliczona do sieci dróg publicznych w rozumieniu ustawy z 1985 r. o drogach publicznych, pozostaje ujęta w planie przestrzennego zagospodarowania Gminy i znajduje się pod jej zarządem oraz jest powszechnie

dostępna. Sąd nie jest związany żądaniem wniosku, co do przeprowadzenia trasy drogi koniecznej; stosownie do wyników postępowania dowodowego powinien wytyczyć drogę przez nieruchomości właścicieli, przeciwko którym żądanie nie było skierowane. Z tego względu adresatem roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej są właściciele lub użytkownicy wieczystości, przez których nieruchomości może być przeprowadzona droga łącząca nieruchomości pozbawioną dostępu do drogi publicznej z tą drogą, a ponadto samoistni posiadacze nieruchomości, za którymi przemawia domniemanie zgodności posiadania ze stanem prawnym.

W niniejszej sprawie wnioskodawcy stali się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości na mocy odzyskania w skutek stwierdzenia nieważności orzeczeń (...). Nieruchomość ta bezpośrednio graniczy z działką nr (...)i (...)z obrębu ewidencyjnego (...)dla których prowadzone są przez Sąd Rejonowy (...) Kw nr (...)i Kw (...).

Z ustaleń poczynionych w trakcie wyjaśnień uczestników postępowania, jak i podczas oględzin miejscowych wynikało, iż budynek nr (...)przy ul. (...)stoi frontem do tej ulicy, po lewej stronie budynku znajduje się parking samochodowy. Działka na której znajduje się parking oznaczona jest nr (...). i jest własnością (...) W.. Działka nr (...)przylega jednym bokiem do zewnętrznej lewej strony budynku nr (...)a w dalszej części nieruchomości zajmowana przez wnioskodawców, stanowiąca część działki nr (...)oddziela ogrodzenie z siatki. W ogrodzeniu tym znajduje się kontener na śmieci i pojemniki na mniejsze odpady.

Dalej (na działce (...)) znajduje się ogródek o długości ok. 20 m., który kończy się metalowym ogrodzeniem. Z prawej strony budynek nr (...) jest połączony ścianą z budynkiem (...).

W myśl powołanego art. 145 § 1 k.c. w wypadku, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności gruntowej. Przepis art. 145 k.c., zmierzając do pogodzenia przeciwstawnych interesów, wyraźnie akcentuje momenty społeczno-gospodarcze. Ratio legis służebności drogi koniecznej, jak każdej służebności gruntowej, jest umożliwienie lub ułatwienie korzystania z nieruchomości, zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, kosztem pewnych ograniczeń sąsiednich nieruchomości, jeżeli korzyści, które służebność przynosi właścicielowi nieruchomości władnącej, są większe od uszczerbku stąd wynikającego.

Oczywistym jest, że każda forma i sposób eksploatacji nieruchomości gruntowej wymaga stałego dostępu do niej, nieskrępowanego wolą osób trzecich. Żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej może być uzasadnione nie tylko w wypadku całkowitego braku połączenia z drogą publiczną lub zabudowaniami gospodarskimi, lecz także w wypadku, w którym dostęp taki istnieje, ale nie jest "odpowiedni" w rozumieniu art. 145 § 1 k.c.

Rację przeto ma wnioskodawca, że skoro nieruchomość ma charakter mieszkalny, to gospodarcze jej potrzeby przy uwzględnieniu jej właściwości polegać mogą na konieczności dostępu w związku z wywozem śmieci, ewentualnego dojazdu karetki pogotowia, straży pożarnej itp. Należy przy tym zauważyć, że brak na przedmiotowej nieruchomości swobodnej możliwości wywozu śmieci, brak dostępu dla straży pożarnej do tylnej części budynku. Z uwagi na ww. okoliczności mieszkańcy powyższej nieruchomości są narażeni na niebezpieczeństwo z uwagi na brak swobodnego i to w każdym czasie dostępu do całości budynku. Wprawdzie pełnomocnik (...)W. oponując wnioskowi o ustanowienie drogi koniecznej wskazywał na to, że (...) umożliwia wjazd śmieciarkom na teren parkingu, to ustanowienia służebności drogi koniecznej nie wyklucza ma faktyczna możliwość korzystania z nieruchomości sąsiedniej za grzecznościową zgodą lub przy braku sprzeciwu jej właściciela. W przepisie Art. 145 k.c. chodzi o prawną gwarancję dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarczych (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 28 kwietnia 2000r. II CKN 257/00).

Sąd Rejonowy uznał zasadność żądań wnioskodawców. W celu zbadania możliwości ustanowienia służebności drogi koniecznej,

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety S.M.celem wytyczenia drogi koniecznej dojazdowej do podwórka i śmietnika dla nieruchomości położonej w W.przy ul. (...). Biegły sporządził opinię wraz z mapą z wyznaczoną drogą

konieczną dla nieruchomości uregulowanej w KW nr (...)na nieruchomości uregulowanej w KW nr (...)cz oraz KW nr (...) położonej w W.przy ul. (...).

Droga konieczna został wyznaczona od ul. (...)i przebiega przez część dz.ew. nr (...)i (...)przez oznaczone punkty (...), (...), (...),(...),(...), (...),(...), (...). Powierzchnia drogi koniecznej wyniosła 0,0250 ha.

Zaprojektowanie przez biegłego przebiegu służebności po działce nr (...) i działce nr (...) uwzględniał z jednej strony kryterium interesu społecznego - gospodarczego z drugiej zaś konieczność kierowania się regulacją ustawową.

Odnośnie ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności sąd pierwszej instancji wskazał, iż regułą jest ustalenie wynagrodzenia w postaci świadczenia pieniężnego; wynagrodzenie jest ekwiwalentnym świadczeniem odpowiadającym cenie za korzystanie z cudzej nieruchomości ustalany według cen rynkowych dla takich świadczeń. W literaturze przedstawiane są różne propozycje punktów odniesienia dla ustalenia tego wynagrodzenia, np. zmniejszenie wartości nieruchomości obciążonej, wielokrotność czynszu dzierżawnego za zajęty pas gruntu, wartość utraconych plonów itp. Wybór sposobu obliczenia wynagrodzenia powinien uwzględniać warunki miejscowe, w tym dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, jej zagospodarowania, jak też możliwy sposób korzystania w przyszłości.

Biegły sądowy zgodnie z ogólnymi zasadami wyceny wyliczył wysokość jednorazowego wynagrodzenia na kwotę 108 000 zł, a opinie biegłego Sąd uznał za rzetelne i miarodajne.

Uwzględniając ustalenia faktyczne poczynione w sprawie oraz z przebiegu wizji lokalnej Sąd uznał dostęp budynku nr (...) przy ul. (...) do drogi publicznej za nieodpowiedni a tym samym wniosek wnioskodawców za uzasadniony.

Z uwagi na toczące się postępowanie w Sądzie Rejonowym (...), o sygn. akt I Ns 247/12 z udziałem (...)oraz (...)o zasiedzenie działki nr (...)Sąd postanowił wydać orzeczenie w zakresie co do działki nr (...).

Sąd wskazał, że wynagrodzenie jest ceną za prawo korzystania z drogi koniecznej, a nie odszkodowaniem. Podkreślił, iż mając na uwadze, że żadna z przedmiotowych nieruchomości wskutek ustanowienia drogi koniecznej nie straciła ani też nie zyskała na wartości, jak również przyczyny leżące u podstaw uznania ustanowienia drogi koniecznej za zasadne oraz działanie (...)W., które ustanowiło użytkowanie wieczyste gruntu leżącego jedynie pod budynkiem, nie uwzględniając innych uwarunkowań

i wreszcie, że (...)W.nie doznało poprzez ustanowienie drogi koniecznej szkody (co zgodnie z art. 6. k.c. wysokość tej szkody powinien wykazać właściciel nieruchomości obciążonej), należało uznać, że wynagrodzenie wyliczone przez biegłego jest zbyt wysokie i jego przyznanie byłoby niesprawiedliwe bowiem nadmiernie obciążałoby współwłaścicieli budynku nr (...). W tej sytuacji posiłkując się wartością wyliczoną przez biegłego Sąd uznał za zasadne przyznanie części tej kwoty tytułem wynagrodzenia uznając iż 1/4 kwoty wyliczonej przez biegłego będzie kwotą adekwatną do wartości prawa korzystania z tej drogi. Sąd ma bowiem takie uprawnienie, że nie jest związany opinią biegłego i wysokość wynagrodzenia może ustalić biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy. Nadto kwotę 27 000 zł Sąd uznał za zasadne rozłożyć

na 12 miesięcznych rat płatnych miesięcznie od chwili uprawomocnienia się orzeczenia.

O kosztach postępowania sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wniosł uczestnik (...) W..

Orzeczenie zaskarżył w całości.

Rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie:

- art. 233 k.p.c. oraz błędne ustalenie stanu faktycznego, przez przyjęcie, że nieruchomość władająca ma nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej;

- art. 145 k.c. przez jego zastosowanie;

- art. 510 k.p.c. przez nie wezwanie do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania osób wskazanych przez (...)W.w piśmie z 21 grudnia 2009r., a będących użytkownikami wieczystymi działki ewidencyjnej nr (...)w obrębie (...), położonej w W.przy ul. (...), przez którą również może być wyznaczona droga konieczna;

- art. 322 k.p.c. poprzez jego zastosowanie do ustalenia wysokości wynagrodzenia z ustanowienie służebności.

Wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Słusznie apelacja zarzuca, że sąd nie wezwał do udziału w sprawie użytkowników wieczystych również sąsiadującej z przedmiotową nieruchomością działki nr (...)w obrębie(...)zabudowanej budynkiem przy ul. (...). Art. 626 kpc bezwzględnie wymaga, aby we wniosku o ustanowienie drogi koniecznej wskazać właścicieli (użytkowników wieczystych) wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga konieczna. Jeśli wnioskodawca nie wskaże wszystkich uczestników postępowania, sąd powinien wezwać ich z urzędu do udziału w sprawie (art. 510 § 2 kpc).

Zgodnie z art. 145 kc 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. Pojęcie gruntów sąsiednich należy rozumieć w ten sposób, że są to nie tylko grunty pozostające w fizycznej styczności z nieruchomością, nas potrzeby której służebność drogi koniecznej zostaje ustanowiona, lecz także grunty tak względem tej nieruchomości usytuowane, że zachodzi gospodarcza konieczność przeprowadzenia przez nie dojazdu do drogi publicznej lub do budynków gospodarczych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1981 r. w sprawie III CRN 232/81). Konieczność taka występuje wówczas, gdy drogę konieczną przeprowadza się przez kilka nieruchomości sąsiednich, z których jedna jest wobec nieruchomości władnącej sąsiednią bezpośrednio.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawcy żądali ustanowienia drogi koniecznej wokół budynku przy ul. (...) w W.. Zasadność żądania wykazywali poprzez fakt, że są właścicielami tego budynku i użytkownikami wieczystymi gruntu pod budynkiem, co uniemożliwia dojazd do tyłu budynku, gdzie znajduje się altanka śmieciowa, węzeł CO i inne urządzenia, do których niezbędny jest odpowiedni dostęp. Dostęp ten jest również niezbędny dla karetek pogotowia, pojazdów straży pożarnej itd.

Bezspornym jest, że budynek przy ul. (...)wraz z gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste graniczy od szczytu z działką nr (...)należącą do (...) W., na której zbudowano parking. Od tyłu budynek graniczy z działką (...), będącej w użytkowaniu wieczystym (...) S. Ai (...) S. A.lub ich następców prawnych. Jakkolwiek wnioskodawcy złożyli wniosek o zasiedzenie tej nieruchomości, to na dzień orzekania w sprawie nie dysponują ani tytułem własności, ani użytkowania wieczystego działki nr (...). Brak jest więc jakichkolwiek podstaw, by twierdzić, że są oni użytkownikami wieczystymi.

W rezultacie sąd przeprowadził drogę konieczną w ten sposób, że nie przylega ona żadnym punktem do nieruchomości władnącej, co obraża art. 145 kc. Jak się wydaje zamiarem sądu I instancji było wydanie postanowienia częściowego (bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy sąd zawiesił postępowanie w stosunku do (...) S. A. i (...) S. A. do czasu rozpoznania sprawy I Ns 247/12 o zasiedzenie, a po zamknięciu rozprawy przewodnicząca oznajmiła, że orzeczenie co do działki nr (...) zostanie ogłoszone w dniu 6 września 2012 r.). Wydanie postanowienia częściowego w postępowaniu

nieprocesowym jest co do zasady dopuszczalne, rozstrzyga o tym jednak każdorazowo specyfika sprawy. Art. 13 § 2 kpc nakazuje bowiem stosowanie przepisów o procesie do innych rodzajów postępowań odpowiednio. W ocenie Sądu Okręgowego specyfika sprawy o ustanowienie służebności drogi koniecznej nie pozwala na wydanie orzeczenia częściowego. Przedmiotem orzeczenia jest bowiem zawsze w takich sprawach określenie pasa gruntu po którym służebność będzie przebiegać, przy czym pas ten musi graniczyć z nieruchomością władnącą i drogą publiczną. Żądanie ustanowienia drogi koniecznej nie daje podzielić się na części, co jest warunkiem wydania orzeczenia wstępnego (sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu – art. 317 § 1 kc).

Obocznie zauważyć należy, że nie można wykluczyć, iż w wyniku różnych sytuacji procesowych nigdy nie dojdzie do wydania postanowienia co do żądania w pozostałym zakresie (np. wskutek umorzenia postępowania). O ile wnioskodawcy nie uzyskają tytułu prawnego do działki nr (...), utrwaleniu ulegnie wadliwy stan, w którym istnieć będzie służebność drogi koniecznej, z której nie będą mogli skorzystać użytkownicy wieczysti nieruchomości władnącej, chociaż zostaną obciążeni obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za jej ustanowienie.

Z tych względów Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 386 § 4 kpc jak w sentencji, orzekając o kosztach zgodnie z art. 108 § 2 kpc.