

POSTANOWIENIE

Dnia 14 sierpnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 sierpnia 2013 r. we W.

sprawy z wniosku J. K.

przy udziale K. G. (1) i D. G. (1)

o ustanowienie służebności

I. ustanawia na nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), działka (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej położonej przy ul (...), działka (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z istniejących obecnie na nieruchomości obciążonej przewodów sieci wodnej i sieci kanalizacyjnej w celu zapewnieniu dostępu do miejskiej sieci wodnej i miejskiej sieci kanalizacyjnej;

II. zasądza od J. K. na rzecz K. G. (2) i D. G. (2) łącznie kwotę 23.883,43 zł (dwadzieścia trzy tysiące osiemset osiemdziesiąt trzy złote i czterdzieści trzy grosze) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisaney w punkcie I postanowienia;

III. zasądza od K. G. (2) i D. G. (2) na rzecz J. K. po 888,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazuje K. G. (2) i D. G. (2) uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia) po 3.728,20 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

J. K. wniósł o ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) będącej własnością uczestników postępowania K. G. (2) i D. G. (2) w postaci swobodnego korzystania z przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej przez każdorazowego właściciela nieruchomości położonej przy ul. (...).

Uzasadniając wniosek, podał, że do 1994 roku obie opisane nieruchomości stanowiły jedną działkę, z której w wyniku podziału geodezyjnego wydzielono dwie działki. Podzielone nieruchomości stanowiły wówczas własność W. i D. W. (1) i miały wspólne przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne do sieci miejskiej, które znajdowało się w granicach działki należącej obecnie do uczestników postępowania. Wnioskodawca nabył nieruchomość położoną przy ul. (...) w 1997 r. z przeznaczeniem na działalność gospodarczą, a około 2000 r. uczestnicy postępowania nabyli nieruchomość położoną przy ul. (...). Do 2010 r. wnioskodawca miał dostęp do sieci

wodno-kanalizacyjnej za pośrednictwem przyłącza umiejscowionego w budynku wzniesionym na nieruchomości uczestników postępowania. Pismem z dnia 12 stycznia 2010 r. MPWiK poinformowało jednak wnioskodawcę, że na skutek podjętych przez uczestników postępowania działań w zakresie likwidacji wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, z uwagi na brak technicznych możliwości do dalszego świadczenia usług dostarczania wody i odbioru ścieków, zmuszone jest, z dniem 27 lutego 2010 r., rozwiązać umowę. W tej sytuacji, według wnioskodawcy, konieczne stało się żądanie przez niego ustanowienia służebności gruntowej, aby zapobiec pozbawieniu jego nieruchomości dostępu do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej. Wyjaśnił przy tym, że ustanowienie służebności będzie służyć zwiększeniu użyteczności nieruchomości władnącej bez zbędnej szkody dla nieruchomości obciążonej.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy wnieśli o jego oddalenie, podnosząc, że poprzedni właściciel nieruchomości poprowadził w sposób niezalegalizowany wewnętrzną sieć wodno-kanalizacyjną z budynku mieszkalnego do budynku warsztatowego, która nie była zaewidencjonowana w inwentaryzacji geodezyjnej i kartograficznej. Uczestnicy dowiedzieli się zaś o korzystaniu przez wnioskodawcę z ich sieci dopiero po nabyciu nieruchomości, gdy doszło do awarii zaworu w piwnicy ich budynku. Podnieśli, że pomimo nalegań z ich strony, nie doszło do wzajemnego uregulowania sposobu korzystania oraz rozliczania zużycia z sieci wodociągowej przez wnioskodawcę. Zakwestionowali przy tym, aby wnioskodawca nie miał innej możliwości korzystania z przyłącza wodno-kanalizacyjnego niż z przyłącza i sieci znajdujących się na ich nieruchomości.

Postanowieniem wstępnym z dnia 3 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia uznał za usprawiedliwione co do zasady ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) mającej służyć zapewnieniu dostaw wody do nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., natomiast postanowieniem częściowym Sąd oddalił wniosek w zakresie ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) mającej służyć zapewnieniu odprowadzania ścieków z nieruchomości położonej przy ul. (...) we W..

Sąd ustalił wówczas następujący stan faktyczny.

Właścicielami nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...) byli W. W. oraz D. W. (2). W części działki bliższej ulicy (...) wybudowali budynek mieszkalny, zaś w części działki oddalonej od ulicy wznieśli budynek warsztatowy. Do budynku mieszkalnego poprowadzona została sieć wodociągowa oraz sieć kanalizacyjna bezpośrednio z sieci miejskiej położonej w ulicy (...). Do budynku warsztatowego sieć wodociągowa poprowadzona została z budynku mieszkalnego, zaś sieć kanalizacyjna biegła przez działkę obok budynku mieszkalnego i wpadała do kanalizacji miejskiej. Część instalacji wodociągowej, zasilającej w wodę budynek warsztatowy, przechodziła przez piwnice budynku mieszkalnego.

Poprowadzona do budynku warsztatowego sieć wodociągowa oraz kanalizacyjna nie została zaewidencjonowana oraz naniesiona na plany i mapy geodezyjne.

W. W. i D. W. (2) dokonali geodezyjnego podziału działki, w wyniku czego powstały:

- działka oznaczona numerem (...), położona przy ul. (...), na której usytuowany był budynek mieszkalny,
- działka oznaczona numerem (...), położona przy ul. (...), na której usytuowany był budynek warsztatowy.

W dniu 3 kwietnia 1997 r. wnioskodawca J. K. nabył nieruchomość gruntową położoną we W. przy ul. (...) zabudowaną budynkiem warsztatowym, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków prowadził księgę wieczystą nr (...)// (...).

Wnioskodawca korzystał z sieci wodnej i kanalizacyjnej na dotychczasowych zasadach, tj. z wykorzystaniem przyłącza głównego znajdującego się na sąsiedniej działce nr (...) przylegającej do ulicy (...). W tym celu zawarł z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we W. umowę o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków.

Na mocy tej umowy MPWiK zobowiązała się dostarczać w sposób ciągły wodę do nieruchomości wnioskodawcy zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, o ciśnieniu umożliwiającym normalne użytkowanie wody oraz odbierać ścieki odprowadzane z nieruchomości w ilości odpowiadającej ilości pobranej wody.

W dniu 9 sierpnia 2002 r. uczestnicy postępowania D. G. (2) i K. G. (2) nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka (...) położonej przy ul. (...) we W. oraz własność wzniesionego na działce budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków. Na mocy decyzji Prezydenta Miasta W. prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności.

Pismem z dnia 4 listopada 2002 r. MPWiK poinformowało wnioskodawcę, że istniała możliwość rozdzielenia wewnętrznej instalacji wodociągowej i zamontowania drugiego wodomierza głównego umożliwiającego niezależne rozliczanie poboru wody dla nieruchomości przy ul. (...). Wnioskodawca zakupił wodomierz firmy (...)/4 Z.W.

W piśmie z dnia 6 listopada 2002 r. MPWiK poinformowało wnioskodawcę, iż na wysokości jego nieruchomości nie było sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Najbliższa miejska sieć wodociągowa oraz końcówka najbliższego komunalnego kanału sanitarnego znajdowały się w ulicy (...) na wysokości nieruchomości nr 62 oraz na wysokości działki nr (...). Z kolei przewody kanalizacyjne biegnące przy działce nr (...) (z tyłu nieruchomości wnioskodawcy) nie były w majątku i eksploatacji MPWiK. Jednocześnie MPWiK wskazało, iż w latach 2002-2003 nie planowało budowy z własnych środków sieci wodno-kanalizacyjnej na terenie działek przyległych do nieruchomości wnioskodawcy.

W piśmie z dnia 3 lipca 2003 r. uczestnicy postępowania wyrazili zgodę na korzystanie przez wnioskodawcę nieodpłatnie z przyłącza wody znajdującego się w ich budynku do dnia 30 września 2003 r. Swoje stanowisko podtrzymali w piśmie z dnia 7 lipca 2003 r.

Pismem z dnia 28 lipca 2003 r. uczestnicy postępowania wystąpili do MPWiK z zapytaniem o stan prawny instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej doprowadzonej do nieruchomości wnioskodawcy przez ich nieruchomość.

Pismem z dnia 29 lipca 2003 r. uczestnicy przedłużyli zgodę na korzystanie z ich sieci wodociągowej do końca sierpnia 2004 r.

Na początku 2004 r. MPWiK zawarło z uczestnikami oraz wnioskodawcą umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków. Uczestnikom przyporządkowywano połączenie nr 533/140, zaś wnioskodawcy - połączenie nr 533/145. Podstawą rozliczeń wody i ścieków w wypadku uczestników było wskazanie wodomierza głównego, a w wypadku wnioskodawcy - wskazanie wodomierza odliczającego, przy czym pobór odbywał się przez połączenie główne 533/140. Wnioskodawca zadeklarował odprowadzanie wody w ilości 6 m³ miesięcznie.

Pismem z dnia 12 stycznia 2010 r. MPWiK poinformowało wnioskodawcę, że w związku z planowaną likwidacją wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej przez uczestników, a także z uwagi na brak technicznych możliwości świadczenia usług dostarczenia wody i odbioru ścieków na aktualnych zasadach, zmuszone jest rozwiązać łączącą strony umowę z dniem 27 lutego 2010 r.

O powyższym poinformowani zostali uczestnicy. Nadto MPWiK wskazało, iż nie stwierdziło nieprawidłowości w rozliczaniu zużycia wody i odprowadzania ścieków z ich nieruchomości.

Wnioskodawca na istniejącym budynku warsztatowym zamierza nadbudować jedną kondygnację z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową lub biurową. W tym celu złożył wniosek o określenie warunków budowy sieci kanalizacyjnej i wodociągowej doprowadzającej wodę i odprowadzającej ścieki z nieruchomości przy ul. (...).

Pismem z dnia 5 kwietnia 2010 r. MPWiK poinformowało, iż w drodze dojazdowej do nieruchomości nie istniały sieci wodociągowe i kanalizacyjne. Najbliższe sieci miejskie usytuowane były w ulicy (...). W celu zapewnienia dostaw wody i odbioru ścieków konieczne byłoby zaprojektowanie i wybudowanie w drodze dojazdowej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej biegnącej od ul. (...) oraz odpowiednich przyłączy na nieruchomości. MPWiK poinformowało, iż w

najbliższych latach nie planowała takiej inwestycji. Możliwe było wykonanie sieci we własnym zakresie za częściowym zwrotem kosztów, po spełnieniu określonych warunków.

W tym celu w dniu 29 kwietnia 2010 r. wnioskodawca zawarł z MPWiK umowę o wykonanie uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego, tj. sieci wodociągowej i kanalizacyjnej sanitarnej w drodze dojazdowej do nieruchomości, na trasie od miejskiej sieci istniejącej w ulicy (...).

Pismem z dnia 22 czerwca 2010 r. MPWiK poinformowało wnioskodawcę, iż ze względu na brak możliwości zachowania normatywnych odległości między projektowanymi i istniejącymi sieciami w drodze dojazdowej do posesji przy ul. (...), koncepcja budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej została zaopiniowana negatywnie.

Możliwe jest wyprowadzenie części instalacji wodnej, tj. tej biegnącej przez piwnice budynku mieszkalnego uczestników postępowania i posadowienie jej na działce uczestników. Licznik wody byłby wówczas zainstalowany w studziencie umiejscowionej przez budynkiem. Szacunkowy koszt takiej inwestycji wyniósłby około 4.327,43 zł.

Potencjalnie możliwe byłoby również poprowadzenie sieci kanalizacyjnej z nieruchomości wnioskodawcy do sieci miejskiej przez układ kanalizacji sanitarnej istniejącej w części ulicy (...) przy działce nr (...), po uzyskaniu zgody właścicieli tej kanalizacji. Szacowany koszt inwestycji wyniósłby około 9.400 zł.

Na skutek apelacji wnioskodawcy postanowieniem z dnia 15 lutego 2012 r. (w sprawie II Ca 20/12) Sąd Okręgowy we Wrocławiu uchylił opisane powyżej postanowienie częściowe, wskazując na potrzebę uzupełnienia postępowania dowodowego, a w szczególności konieczność dopuszczenia dowodu z opinii biegłego w celu określenia technicznych możliwości rozdzielania sieci wodnej i kanalizacyjnej oraz kosztów, które musiałby wówczas ponieść wnioskodawca.

Po przeprowadzaniu dalszego postępowania dowodowego Sąd dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Istnieje możliwość wybudowania sieci kanalizacyjnej prowadzącej do nieruchomości przy ul. (...) w drodze dojazdowej do posesji wzdłuż działek nr (...). Koszt wykonania nowej sieci wyniósłby około 45.000 zł, obejmując koszty wykonania projektu w kwocie 5.000 zł, koszty robót budowlanych w kwocie 39.007,28 zł oraz koszty zamknięcia ulicy na czas wpięcia do studzienki w kwocie około 1.000 zł.

Koszt wykonania nowej sieci kanalizacyjnej na działce stanowiącej nieruchomość przy ul. (...) wyniósłby od 12.000 zł do 15.000 zł. Poprowadzenie sieci kanalizacyjnej przez wskazaną nieruchomość stanowiłoby mniejsze zagrożenie dla nieruchomości niż poprowadzenie sieci wodnej, w szczególności w wypadku wystąpienia awarii każdej z tych sieci.

(dowód: pisemna opinia uzupełniającego biegłego sądowego z zakresu budownictwa T. H. oraz ustne wyjaśnienia do tej opinii, k. 270-293 oraz 332-333)

W razie ustanowienia służebności na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. polegającej na prawie korzystania z przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na nieruchomości położonej przy ul. (...), wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) wzrośnie o 83.620 zł, a wartość nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) zmaleje o 23.883,43 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości D. M. oraz ustne wyjaśnienia biegłego do opinii, k. 367-410 oraz 440-442)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 285 § 1 k.c., nieruchomości można obciążyć służebnością gruntową, czyli prawem na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej), którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części (art. 285 § 2 k.c.).

Ustawodawca co do zasady nie przewidział możliwości domagania się na drodze sądowej ustanowienia służebności gruntowej, pozostawiając jej ustanowienie zgodnej woli wszystkich zainteresowanych podmiotów. Wyjątki przewidziano w art. 145 § 1 oraz art. 305² § 1 k.c. Według pierwszego z wymienionych przepisów, 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, 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 zd. 1 k.c.) przy jednoczesnym uwzględnieniu interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.).

W niniejszej sprawie zastosowanie znalazł właśnie art. 145 k.c. umożliwiający żądanie ustanowienia drogi koniecznej. W orzecznictwie ugruntowane jest bowiem stanowisko, że wymieniony przepis może być w drodze analogii stosowany w wypadku ustanawiania służebności polegającej na dostępie do urządzeń przesyłowych w celu uzyskania dostępu do zaopatrzenia energetycznego czy wodnego (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 grudnia 1962 r., II CR 1006/62, OSPiKA 1964, nr 5, poz. 91 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 53).

W niniejszej sprawie Sąd nie miał wątpliwości, że ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości uczestników, zgodnie z żądaniem, w sposób istotny zwiększy użyteczność nieruchomości wnioskodawcy (nieruchomości władnącej). Oczywiście jest bowiem, że zarówno brak dostępu do wody, jak i brak możliwości odprowadzania ścieków, uniemożliwi wnioskodawcy korzystanie z nieruchomości w celu prowadzenia działalności gospodarczej czy w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W wypadku uzyskania dostępu obu sieci (wodnej i kanalizacyjnej) spełniony zostanie zatem warunek wynikający z art. 285 § 2 k.c.

Spoleczno-gospodarczy interes właścicieli nieruchomości obciążonej nie sprzeciwia się zaś, aby ustanowiona służebności obejmowała dostęp do obu, a nie tylko dostęp do sieci wodociągowej, na co zgadzali się uczestnicy postępowania. W świetle zgromadzonych dowodów brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, że korzystanie przez właścicieli nieruchomości władnącej z obu sieci będzie znacznie bardziej uciążliwe niż korzystanie wyłącznie z sieci wodociągowej. Przeciwno ustanowieniu służebności w pełnym zakresie nie może przemawiać argument o możliwości wystąpienia awarii, gdyż tego rodzaju sytuacje w praktyce zdarzają się stosunkowo rzadko, co potwierdził biegły sądowy z zakresu budownictwa T. H., stwierdzając, że okres eksploatacji sieci kanalizacyjnej jest bardzo długi, w wypadku kanalizacji ponemieckich wynosi nawet 100 lat. (zob. ustne wyjaśnienia biegłego na k. 333). Konieczność poprowadzenia sieci kanalizacyjnej poza nieruchomością uczestników postępowania wiązałaby się zaś z poniesieniem znacznych kosztów przez wnioskodawcę, zwłaszcza, że w niniejszym postępowaniu nie sposób jednoznacznie przesądzić w jakim zakresie przedsiębiorstwo odprowadzające ścieki zobowiązane byłoby do ich zwrotu. Uznać więc należy, że z jednej strony rozdzielenie obu sieci polegające na poprowadzeniu ich przez różne działki nie byłoby celowe z punktu widzenia społeczno-gospodarczego interesu właściciela nieruchomości władnącej, a z drugiej strony pozostawienie obu sieci na nieruchomości obciążonej nie spowoduje istotnego zwiększenia uciążliwości wynikającej z ustanowienia służebności gruntowej. Podkreślić należy, że służebność ma dotyczyć urządzeń niewidocznych, a zatem bieżące korzystanie z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej przez właścicieli sąsiedniej nieruchomości będzie w praktyce niezauważalne dla właścicieli nieruchomości obciążonej. Potencjalne niedogodności, wynikające z konieczności

okresowej konserwacji sieci czy napraw w wypadku awarii, rekompensuje wynagrodzenie przysługujące na podstawie art. 145 § 1 k.c. w wypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Ustalając zakres służebności, Sąd doszedł do wniosku, że zasadne jest, aby polegała ona na możliwości korzystania z obecnie istniejących urządzeń. Budowa nowej infrastruktury oznaczać będzie bowiem konieczność poniesienia dodatkowych kosztów, a prowadzone na nieruchomości obciążonej prace stanowiąc będą z pewnością uciążliwość dla uczestników postępowania. Brak jest zaś racjonalnych powodów do zmiany położenia sieci przebiegających przez nieruchomość uczestników postępowania, skoro wnioskodawca korzystał z nich od wielu lat, nie wyrządzając żadnej szkody uczestnikom postępowania oraz ich poprzednikom prawnym. Oczywiście jest zaś, że określenie treści służebności w orzeczeniu sądowym nie stanowić będzie przeszkody, aby w późniejszym czasie właściciele nieruchomości obciążonej i nieruchomości władnącej ustalili zgodnie inną treść tej służebności, np. określając w sposób odmienny przebieg sieci wodnej i kanalizacyjnej.

Wskazać należy, że wynikające z ustanowionej służebności uprawnienie do korzystania z obecnie istniejących sieci oznacza, że nie było konieczne, aby dodatkowo oznaczać dokładny przebieg tych sieci, w szczególności na wyrysie z mapy ewidencyjnej. Odwołanie się do istniejącego stanu sprawia bowiem, że nie ma wątpliwości jaka jest treść służebności, zaś z obowiązujących przepisów nie wynika obowiązek sporządzania w postępowaniu sądowym mapy z przebiegiem służebności drogi koniecznej i odwołania się do takiego dokumentu jako integralnej części orzeczenia sądowego.

Jedynie z § 139 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. z dnia 2 marca 2007 r.) wynika, że projektowany sposób ustanowienia drogi koniecznej oraz podziału nieruchomości powinien być zaznaczony na mapie sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Przytoczona regulacja pozbawiona jest jednak delegacji ustawowej. Zgodnie z upoważnieniem zawartym w art. 41 § 1 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. - Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. Nr 98, poz. 1070 ze zm.), Minister Sprawiedliwości, po zasięgnięciu opinii Krajowej Rady Sądownictwa, wydaje w drodze rozporządzenia regulamin wewnętrznego urzędowania sądów powszechnych określający wewnętrzną organizację i porządek funkcjonowania sądów, porządek czynności w sądach, porządek urzędowania organów sądów i wykonywania zadań sędziów pełniących funkcje kierownicze, tok czynności administracyjnych w sprawach należących do właściwości sądów, dopuszczalne systemy i rozkład czasu urzędowania oraz szczegółowe warunki udostępniania pomieszczeń dla uczestników postępowania, świadków i innych osób przebywających w sądach. Przytoczona delegacja nie uprawnia jednak Ministra Sprawiedliwości do formułowania w regulaminie norm o charakterze procesowym, tzn. odnoszących się do sposobu dokonywania czynności procesowych, a w szczególności nie może wpływać na zakres kognicji sądu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2010 r., III CZP 64/10, OSNC 2011 Nr 3, poz. 26).

Brak jest zaś innej podstawy prawnej, z której wynikałby obowiązek sporządzenia w niniejszym postępowaniu mapy z przebiegiem urządzeń przesyłowych. Przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., Nr 707) nie zawierają szczegółowej regulacji w zakresie dokumentów stanowiących podstawę dokonywania wpisów w księgach wieczystych. Regulację taką zawiera natomiast rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z dnia 21 września 2001 r., Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.). Z przepisów powołanego rozporządzenia wynika, że wyrys z mapy ewidencyjnej potrzebny jest jedynie w wypadku wpisywania w księdze wieczystej danych nieruchomości gruntowych i budynkowych (§ 28 ust. 1 rozporządzenia), oznaczenia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste (§ 28 ust. 4 rozporządzenia) oraz oznaczenia własności budynku i innego urządzenia powstałego po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste (§ 28 ust. 6 rozporządzenia). Wyrys z mapy ewidencyjnej nie jest natomiast potrzebny dla dokonania wpisu

o ustanowieniu służebności gruntowej czy osobistej. Wniosek taki potwierdza fakt, że pozycja „Mapa i opis” dotyczy jedynie wpisów dokonywanych w dziale I-O księgi wieczystej (por. § 31-34 rozporządzenia), natomiast pozycji takiej nie przewidziano wśród wpisów w dziale III, a więc dotyczących m.in. ograniczonych praw rzeczowych (§ 42 rozporządzenia).

Również przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie nakładają obowiązku dopuszczania dowodu z opinii biegłego w zakresie przebiegu drogi koniecznej. Zgodnie z art. 626 § 2 k.p.c., przed wydaniem postanowienia o ustanowieniu drogi koniecznej sąd powinien przeprowadzić dowód z oględzin nieruchomości, chyba że okoliczności istotne dla wytyczenia drogi koniecznej są niesporne i niewątpliwe albo że przeprowadzenie dowodu z innych przyczyn nie jest potrzebne. Zwrócić zaś należy uwagę, że w wypadku postępowania o zniesienie współwłasności w art. 621 k.p.c. wyraźnie przewidziano, że projektowany sposób podziału nieruchomości na części powinien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Brak odpowiedniego przepisu w przepisach regulujących przebieg postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej wzmacnia argument o braku potrzeby sporządzania takiego planu.

Brak podstawy sporządzania mapy z przebiegiem urządzeń stanowiących przedmiot służebności w orzecznictwie zauważono już w wypadku ustanawiania przez sąd służebności przesyłu (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CSK 190/11, LEX nr 1212828).

Ustanawiając służebność gruntową zgodnie z żądaniem wnioskodawcy, Sąd był zobowiązany orzec również o wynagrodzeniu, o którym mowa w art. 145 § 1 k.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany bowiem jest pogląd, że orzekając o ustanowieniu służebności drogi koniecznej, sąd z urzędu orzeka również o wynagrodzeniu, chyba, że właściciel nieruchomości obciążonej wyraźnie zrzeknie się takiego wynagrodzenia (tak m.in. w uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000 Nr 11, poz. 206 oraz postanowienia z dnia 14 grudnia 2012 r., I CSK 242/12, LEX nr 1293671). Niedokonanie ustaleń dotyczących wysokości wynagrodzenia oznaczałoby więc nierozpoznanie istoty sprawy (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12, OSNC 2013 Nr 5, poz. 68).

Ustawodawca nie wskazał żadnych kryteriów w zakresie ustalania wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, w szczególności sposobu jego zapłaty (jednorazowo lub okresowo). Jasne jest jednak, że właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, chociażby nie poniósł z tego tytułu żadnej szkody (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000/11/206).

Ostatecznie, opierając się na treści opinii biegłego, Sąd ustalił wysokość wynagrodzenia według wysokości o jaką zmniejszy się wartość nieruchomości obciążonej, uznając, że suma ta będzie stanowiła odpowiedni ekwiwalent finansowy dla właścicieli nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności. Zaznaczyć należy, że opinia biegłego w tym przedmiocie została sporządzona w sposób rzetelny, a przyjęta przez biegłego metoda określenia wskazanej wartości była logicznie umotywowana. W pełni racjonalne było bowiem odwołanie się przez biegłego do sposobu wyliczania wynagrodzenia stosowanego przy ustanowieniu służebności przesyłu, która stanowi porównywalne obciążenie na nieruchomości obciążonej. W szczególności biegły w sposób wyczerpujący i przekonujący wyjaśnił dlaczego nie było możliwe porównanie aktualnej wartości nieruchomości uczestników postępowania z hipotetyczną wartością tej nieruchomości po ustanowieniu służebności, tłumacząc to brakiem odpowiednich transakcji rynkowych, które mogłyby stanowić podstawę takiego porównania. W ocenie Sądu przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia nie było natomiast zasadne uwzględnienie wysokości o jaką – na skutek ustanowienia służebności – zwiększy się wartość nieruchomości władnącej, a więc wartości znacznie wyższej, gdyż prowadziłoby to do nieuzasadnionego wzbogacenia właścicieli nieruchomości obciążonej i jednoczesnego pokrzywdzenia właściciela nieruchomości władnącej.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punktach I i II sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach postępowania – zawarte w punkcie III sentencji postanowienia - Sąd wydał na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., stwierdzając, że interesy wnioskodawcy oraz uczestników postępowania były ze sobą sprzeczne. Skoro zaś wniosek został w całości uwzględniony, każdy z uczestników postępowania powinien zwrócić wnioskodawcy poniesione przez niego koszty. Koszty te wynosiły 1.777 zł i obejmowały kwotę 200 zł opłaty od wniosku, kwotę 200 zł opłaty od apelacji, kwotę 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, kwotę 1.000 zł zaliczki na wydatki, kwotę 240 zł wynagrodzenia adwokata przed sądem pierwszej instancji (§ 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz kwotę 120 zł wynagrodzenia adwokata przed sądem drugiej instancji (§ 8 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.).

Ponieważ w toku postępowania poniesione zostały wydatki związane z wynagrodzeniami biegłych, które w zakresie łącznej kwoty 7.456,41 zł – ustalonej do dnia zamknięcia rozprawy - zostały pokryte tymczasowo ze środków Skarbu Państwa, na podstawie art. 113 u.k.s.c. w zw. z art. 520 § 3 k.p.c. uczestnicy postępowania w równych częściach zostali również obciążeni obowiązkiem zwrotu tych kosztów Skarbowi Państwa, o czym Sąd orzekł w punkcie IV sentencji postanowienia.