

POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś (sprawozdawca) SSO Ewa Adamczyk SSO Tomasz Białka
Protokolant	st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2015r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w N.

przy uczestnictwie: T. B., S. D., M. D., P. G., E. J. (1), J. J. (1), K. S. (1), M. S., B. S., K. S. (2), M. K., S. P., E. J. (2), J. J. (2), J. P., K. J. (1), A. Z. (1), Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta N., J. C., A. A. (1), W. G., J. W. (1), J. J. (3), K. K. (1), T. M., J. M., W. P., E. T., J. W. (2), M. B., E. D., S. G., A. J., K. K. (2), R. Z., S. S., M. P. (1), K. K. (3), J. K., H. M. (1), E. W., M. T., C. J., M. P. (2), K. J. (2), A. S., Z. W., L. W., A. Z. (2), I. P., M. P. (3), E. K. (1), L. S., G. C., E. K. (2), K. O., H. A., G. K., U. M., K. M., A. P., K. T., K. W.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników: S. D., M. D., E. J. (1), J. J. (1), K. K. (1), T. M., J. M., W. P., E. T., J. W. (2), E. D., A. J., K. K. (2), U. M., K. M., A. P., K. T., K. W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 19 grudnia 2013 r., sygn. akt I Ns 467/13

p o s t a n a w i a :

1. **zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że :**

a) **punktowi I. nadać treść : „ ustanowić na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych działki ewidencyjnej nr (...) w obr.18 miasto N., objętej KW (...), służebność drogi koniecznej obciążającą : prawo wieczystego użytkowania działki ewidencyjnej numer (...) w obr. 18 miasto N. obj. Kw (...), pasem gruntu szerokości 4 m, oznaczonym na mapie geodety A. W. z dnia 25 marca 2015r. linią w kolorze czarnym (granicami działek) i linią przerywaną w kolorze czerwonym oraz literami A-B-C-D-E-F-G-A oraz prawo wieczystego użytkowania działki ewidencyjnej nr (...) w obr.18 miasto N. obj. Kw (...), pasem gruntu o szerokości zmiennej od 3,00 m do 5,77 m oznaczonym na w/w mapie**

linią w kolorze czarnym (granicami działek) i linią przerywaną koloru czerwonego oraz literami D-H-I-J-K-L-L-M-N-O-E-D,

b) punktowi II. nadać treść: „zasądzić od: A. A. (1), H. A., J. C., G. C., W. G., K. J. (1), K. J. (2), J. J. (4), E. J. (3), J. J. (3), C. J., E. K. (2), E. K. (1), H. M. (2), K. O., S. P., M. P. (2), M. P. (3), I. P., J. P., A. S., B. S., M. T., Z. W., J. W. (1), E. W., L. W., A. Z. (2), A. Z. (1) i R. Z. solidarnie tytułem wynagrodzenia za ustanowioną służebność na rzecz:

1/ W. P. i A. P. solidarnie kwotę 2198 zł,

2/ E. J. (1) i A. J. solidarnie kwotę 2198 zł,

3/ K. K. (1) i K. K. (2) solidarnie kwotę 2198 zł,

4/ J. M. i K. M. solidarnie kwotę 2198 zł,

5/ T. M. kwotę 2382 zł,

6/ S. D. i M. D. solidarnie kwotę 2382 zł,

7/ J. W. (2) i K. W. solidarnie kwotę 2382 zł,

8/ G. K. kwotę 1488 zł, K. K. (3), M. K. M. P. (1) i J. K. kwoty po 223,50 zł,

9/ P. G. i S. G. solidarnie kwotę 2382 zł,

10/ E. T. i K. T. solidarnie kwotę 2382 zł,

11/ J. J. (1) kwotę 2382 zł,

12/ E. D. kwotę 2382 zł,

13/ T. B. i M. B. solidarnie kwotę 594 zł,

14/ K. S. (2) i S. S. solidarnie kwotę 139 zł,

wszystkie kwoty płatne w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności,

2. w pozostałej części apelację oddalić,

3. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu :

- od wnioskodawcy Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w N. kwotę 832,75 zł,

- od uczestników: W. P. i A. P. solidarnie, E. J. (1) i A. J. solidarnie, K. K. (1) i K. K. (2) solidarnie oraz J. M. i K. M. solidarnie kwoty po 212,50 zł tj. w sumie kwotę 850 zł,

- od uczestników: T. M., S. D. i M. D. solidarnie, J. W. (2) i K. W. solidarnie, G. K., K. K. (3), M. K. M. P. (1) i J. K. solidarnie, P. G. i S. G. solidarnie, E. T. i K. T. solidarnie, J. J. (1) i E. D. kwoty po 237,25 zł tj. w sumie kwotę 1898 zł

- od uczestników: T. B. i M. B. solidarnie kwotę 56 zł,

- od uczestników: K. S. (2) i S. S. solidarnie kwotę 28 zł,

tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa w postępowaniu apelacyjnym,

4. orzec, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

T. B. K. B.E. A.

Sygn.akt III Ca 169/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, Wydział I Cywilny, postanowieniem z dnia 19 grudnia 2013 roku ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działki ewidencyjnej nr (...) objętej KW (...) po działce ewidencyjnej nr (...) obj. Kw (...) pasem gruntu oznaczonym na mapie linią w kolorze czarnym granicami działek i linią przerywaną koloru czerwonego oraz literami A-B-C-D-E-F-G-A oraz po działce ewidencyjnej nr (...) obj. Kw (...) pasem gruntu oznaczonym na mapie linią w kolorze czarnym granicami działek i linią przerywaną koloru czerwonego oraz literami D-E-N-I-W-U-T-S-R-P-O-H-D, oznaczonym na mapie biegłego geodety A. W. z 15 kwietnia 2013r. (pkt I postanowienia). W punkcie II zasądził tytułem wynagrodzenia za ustanowioną służebność od wnioskodawcy Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na rzecz:

1/ solidarnie W. P. i A. P. kwotę 1662 zł,

2/ solidarnie E. J. (1) i A. J. kwotę 1662 zł,

3/ solidarnie K. K. (1) i K. K. (2) kwotę 1662 zł,

4/ solidarnie J. M. i K. M. kwotę 1662 zł,

5/ solidarnie T. M. i U. M. kwotę 1790 zł,

6/ solidarnie S. D. i M. D. kwotę 1790 zł,

7/ solidarnie J. W. (2) i K. W. kwotę 1790 zł,

8/ G. K. kwotę 895 zł oraz spadkobierców S. K. łącznie kwotę 895 zł stosownie do wielkości udziałów wynikających z dziedziczenia po nim,

9/ solidarnie P. G. i S. G. kwotę 1790 zł,

10/ solidarnie E. T. i K. T. kwotę 1790 zł,

11/ solidarnie J. J. (1) i U. J. kwotę 1790 zł,

12/ E. D. kwotę 1790 zł,

13/ solidarnie T. B. i M. B. kwotę 447 zł,

14/ solidarnie K. S. (2) i S. S. kwotę 64 zł,

wszystkie kwoty płatne w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

W punkcie III przyznał biegłemu A. W. wynagrodzenie w kwocie 117,96 zł za stawiennictwo na rozprawie 17 grudnia 2013r. i kwotę tę wyłożył tymczasowo ze środków Skarbu Państwa. Kosztami sądowymi w całości obciążył

wnioskodawcę Wspólnotę Mieszkaniową (...) w N., a ich szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu (pkt IV), a w punkcie V ustalił, że każdy z uczestników ponosi pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że działka ewidencyjna (...) w obrębie 18, wytyczona została po obrysie budynku położonego przy ul. (...) w N.. Mieszkańcy tego budynku, w 2002r. wykupili od właściciela działki prawo użytkowania wieczystego działki wraz z odrębną własnością lokali w budynku. Mieszkańcy nie wyrazili zgody na zakup udziałów w prawie użytkowania wieczystego działek stanowiących drogi dojazdowe do działki (...). Mieszkańcy budynku utworzyli Wspólnotę Mieszkaniową (...) w N..

Działki ewidencyjne (...) są we współużytkowaniu wieczystym W. i A. P., E. i A. J., K. K. (1) i K. K. (2), J. i K. M., T. i U. M., S. i M. D., J. i K. W., G. i S. K., P. i S. G., E. i K. T., J. i U. J., E. D., T. i M. B., K. i S. S..

Na posiedzeniach członkowie Wspólnoty podjęli decyzję o upoważnieniu zarządu do wystąpienia na drogę sądową w celu ustanowienia służebności drogi koniecznej. Tylko L. S. sprzeciwiła się takiej decyzji, jednak nie w zakresie wystąpienia ze stosownym wnioskiem, a tylko w zakresie proponowanego przez Wspólnotę przebiegu szlaku służebnego.

Współużytkownicy wieczystości działek ewidencyjnych (...) proponowali członkom Wspólnoty najpierw wykup udziałów w prawie użytkowania wieczystego działek, będących drogami dojazdowymi, następnie partycypowanie w kosztach utrzymania dróg i opłat za ich użytkowanie wieczyste. Najpierw w kwotach po 4,5 zł od jednego mieszkania w budynku przy ul. (...), potem w kwotach po 3,5 zł.

Uczestnicy uzyskali z Miasta N. decyzję warunkową podziału działek przylegających do działki (...), w celu umożliwienia wykupu udziałów w prawie użytkowania w nich przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

Na żadną z tych propozycji członkowie Wspólnoty (...)nie przystali.

Faktycznie członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) do swojego bloku dochodzą i dojeżdżają korzystając z obydwu istniejących szlaków. Tylko część proponowanych szlaków (w obydwu wariantach identyczna) - w bezpośredniej styczności z działką (...) wymaga prac terenowych, tj. usunięcia części ogrodzenia, wycięcia drzew i krzewów i utwardzenia szlaku.

W obydwu wariantach, działki mające być obciążonymi służebnością stanowią drogi dojazdowe. W wariantcie I – krótszym, w początkowym odcinku przy wjeździe z ulicy (...), na środku wjazdu znajduje się słup energetyczny z oświetleniem ulicznym, z kolei na wysokości wjazdów do garaży podjazd jest nierówny, przed garażami pochyły (stanowi stricte podjazd do garaży).

Na działce (...) w odcinku dochodzącym do działki (...) znajduje się pas o szerokości około 4 metrów pomiędzy budynkiem zlokalizowanym na działce (...) a budynkami garażowymi na działce (...). Szlakiem tym wykonywane są dojazdy do pomieszczeń znajdujących się z tyłu budynku na działce (...).

W razie ustanowienia służebności drogi koniecznej wariantem krótszym, pierwotnie wskazywanym przez wnioskodawcę po działkach(...), (...) i (...) wynagrodzenie wyniosłoby 34.504,00 zł, natomiast wariantem dłuższym, pierwotnie wskazywanym przez uczestników wyniosłoby 21.459,00 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej było uzasadnione. W pierwszej kolejności Sąd wskazał, że Wspólnota Mieszkaniowa ma legitymację procesową czynną do występowania w sprawach dotyczących jej członków, przy czym w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej niezbędne jest podjęcie przez wspólnotę uchwały upoważniającej wspólnotę do wystąpienia z wnioskiem, a taka uchwała została podjęta przez członków Wspólnoty. Poza tym członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) byli uczestnikami postępowania i prawie wszyscy poparli wniosek o ustanowienie służebności.

Po przesądzeniu o legitymacji Wspólnoty, Sąd Rejonowy, powołując się na przepis art. 145 § 1 i 2 k.c., wskazał, że wariant II jest najbardziej bezpieczny i korzystny dla wszystkich uczestników. Sąd odrzucił wariant I jako niebezpieczny, ponieważ na tak wyznaczonej drodze stoi słup energetyczny, którego omijanie stwarzałoby niebezpieczeństwo dla uczestników ruchu. Nadto, utrudnienie stanowiłby stromy podjazd do garaży na działce (...).

Sąd Rejonowy wskazał przy tym, że argumenty podnoszone przez uczestników sprzeciwiające się wyznaczeniu drogi koniecznej wg wariantu II są nieprzekonywujące. Po pierwsze nie ma możliwości wybudowania garaży w miejscu, gdzie wyznaczono trasę drogi koniecznej, więc przeprowadzenie tam drogi nie stanowi obciążenia dla nich. Po drugie Sąd uznał twierdzenie uczestników, jakoby na tej trasie stawiane były samochody blokujące możliwość przejazdu, za niczym nieoparte przypuszczenia.

Ustalając wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy wziął pod uwagę interesy obu stron. Z jednej strony miał na uwadze zapewnienie uczestnikom realnego i szybkiego zrekompensowania obciążenia, a z drugiej strony nie chciał doprowadzić do ich bezpodstawnego wzbogacenia. Ustaloną kwotę Sąd zasądził od wspólnoty na rzecz poszczególnych uczestników w stosunku odpowiadającym ich udziałom w użytkowaniu wieczystym. Sąd Rejonowy, powołując się na przepis art. 320 k.p.c. odroczył termin płatności wynagrodzenia o 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia, aby dać członkom wspólnoty czas na zgromadzenie zasądzonych kwot.

Kosztami sądowymi Sąd Rejonowy obciążył w całości wnioskodawcę, powołując się na przepis art. 520 § 2 k.p.c.. Uzasadniając to orzeczenie wskazał, że rozstrzygnięcie sprawy leżało głównie w jego interesie, a nadto wspólnota, mimo wielu propozycji uczestników przed postępowaniem sądowym nie chciała uregulować kwestii drogi koniecznej w sposób ugodowy.

Co pozostałych kosztów (koszty zastępstwa procesowego) Sąd orzekł, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.)

Powyższe postanowienie zaskarżyli uczestnicy w zakresie punktów I, II oraz V i zarzucili:

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 145 § 1 k.c. w zw. z art. 32a ustawy o własności lokali poprzez ustanowienie drogi koniecznej w sytuacji, w której brak dostępu do drogi publicznej jest skutkiem rozmyślnego zaniechania współużytkowników wieczystych nieruchomości, która ma być władnącą, którzy pozbawili się możliwości uzyskania za darmo takiego dostępu oraz wbrew ich obowiązkowi wynikającemu z art. 32a ustawy o własności lokali nakładającego na właścicieli lokali znajdujących się w budynkach położonych na działkach nie spełniających wymogów przewidzianych dla działek budowlanych obowiązek nabycia przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie tych wymogów;
- naruszenie prawa materialnego a to art. 145 § 2 i 3 k.c. poprzez ustanowienie służebności stwarzającej nadmierne obciążenie gruntów przez które ma przechodzić, a to w sposób wykluczający zgodne z zamiarem uczestników zagospodarowanie części działki (...) poprzez dobudowę do już istniejących dwóch garaży wzdłuż granicy z działkami (...) i nieuwzględnienie w ten sposób interesu społeczno-gospodarczego uczestników;
- naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na jego wynik, a to art. 230 i 233 k.p.c. poprzez przekroczenie swobody w ocenie dowodów i przyjęcie, że na działce (...) nie ma możliwości dostawienia garaży, pomimo że takiej możliwości nie kwestionował wnioskodawca, a przeprowadzone dowody tego nie wykluczyły, a także nieuwzględnienie możliwości przeniesienia słupa znajdującego się na działce (...) i tego, że jakiegokolwiek inne zagospodarowanie tej działki nie jest możliwe;
- dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, poprzez przyjęcie, że na działce (...) nie ma fizycznej możliwości dostawienia garaży, w sytuacji gdy szerokość projektowanej drogi koniecznej na odcinku I-K-O-W wynosi ponad 6 metrów.

Wskazując na powyższe zarzuty uczestnicy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku; ewentualnie o ustanowienie drogi koniecznej szlakiem zaprojektowanym przez biegłego A. W. po działce (...) i oznaczonym na mapie literami D-E-N-I-H-D oraz po działce (...) oznaczonym na mapie literami J-K-L-M-N-I (wariant I) i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca oraz uczestnicy będący członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) wnieśli o jej oddalenie.

Po uzupełnieniu postępowania dowodowego na ostatniej rozprawie apelacyjnej pełnomocnik apelujących wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie wniosku o ustanowienie służebności, ewentualnie o zmianę postanowienia poprzez ustanowienie służebności na prawie wieczystego użytkowania działek (...) na rzecz wieczystych użytkowników działki nr (...) szlakiem według tzw. wariantu trzeciego opracowanego w postępowaniu apelacyjnym na wniosek pełnomocnika Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), reprezentującego również większość wieczystych użytkowników działki nr (...) – członków w/w Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wnioskodawca oraz uczestnicy będący członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) ostatecznie wnieśli o oddalenie apelacji, ewentualnie o ustanowienie służebności według tzw. wariantu trzeciego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja była zasadna w części i skutkowała zmianą orzeczenia Sądu Rejonowego.

Na wstępie należy stwierdzić, że większość ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego i w tym zakresie Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne. Nie podlega akceptacji jedynie ustalenie co do szerokości przejazdu pomiędzy zabudowaniami na działce ewidencyjnej nr (...) a rzędami garaży położonymi obok ulicy (...) – wynosząca zdaniem Sądu Rejonowego ok. 4 metry, podczas gdy w rzeczywistości wynosi ok. 6 metrów. (por. mapa biegłego W. w skali 1:500 k. 604). Dalej należy stwierdzić, że ustalenia faktyczne Sądu I instancji co do możliwości urządzenia szlaków i co do zagospodarowania działek wskazanych do obciążenia wymagają uzupełnienia, a co do stanu prawnego nieruchomości władających i obciążonych a także co do wartości wynagrodzenia za służebność - uaktualnienia.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Droga konieczna przeprowadzona zgodnie z krótszym wariantem przez działki ewidencyjne nr (...) (wariant I) nie ma zapewnionego legalnego zjazdu na drogę publiczną. Wykonanie legalnego zjazdu byłoby możliwe dopiero po usunięciu słupa energetycznego. Przesunięcie słupa energetycznego jest technicznie możliwe, z tym, że przebudowę sieci energetycznej realizuje się na podstawie określonych przez (...) S.A. technicznych warunków przebudowy po złożeniu odpowiedniego wniosku przez osobę zainteresowaną oraz po spisaniu stosownego „porozumienia” – umowy na przebudowę urządzeń energetycznych przez firmę elektro-Instalacyjną posiadającą wymagane uprawnienia. Właściciel sieci nalicza opłaty związane z wyłączeniem linii, dopuszczeniem do pracy, i ewentualnymi nadzorami zgodnie z obowiązującymi cennikami. Przed realizacją przebudowy sieci inwestor winien wykonać dokumentację techniczno-prawną obejmującą zakres uzgodnień właściciela terenu zarządzającego drogą jak również należy złożyć projekt przebudowy do uzgodnienia na naradzie koordynującej usytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia nad i podziemnego w Starostwie Powiatowym w N..

(dowody: pismo Miejskiego Zarządu Dróg – k. 863, pismo (...) S.A. - k. 897)

Zagospodarowanie działki (...) poprzez dobudowanie do istniejących garaży dwóch nowych wzdłuż granicy z działkami (...) jest możliwe.

(dowód: opinia biegłej sądowej A. B. - k. 899-907)

Istnieje możliwość przeprowadzenia drogi koniecznej po działkach nr (...), z wyłączeniem obszaru pod lokalizację garaży (wariant III). W tej wersji aktualna wartość wynagrodzenia za służebność drogi koniecznej wynosi 28.581 zł, przy czym dla działki (...) – 21.869 zł, a dla działki (...) – 6.712 zł.

(dowód: opinia biegłego A. W. k. 1028-1064)

Wieczystymi użytkownikami działki władającej nr (...) i zarazem właścicielami lokali wyodrębnionych w budynku posadowionym na w/w działce aktualnie są: A. A. (1), H. A., J. C. G. C., W. G., K. J. (1), K. J. (2), J. J. (4), E. J. (3), J. J. (3), C. J., E. K. (2), E. K. (1), H. M. (2), K. O., S. P., M. P. (2), M. P. (3), I. P., J. P., A. S., B. S., M. T., Z. W., J. W. (1), E. W., L. W., A. Z. (2), A. Z. (1), R. Z..

Wszystkie w/w osoby były uczestnikami niniejszego postępowania i prawie wszystkie (tj. za wyjątkiem E. K. (2), B. S. A. Z. (1) i R. Z. – tj. dzieci zmarłego C. Z.) poparły wnioski o ustanowienie służebności.

(dowód: aktualny wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) oraz wydruki z ksiąg wieczystych dla odrębnych lokali k. 1182)

Udziały użytkowników wieczystych nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjnej numer (...) wynoszą:

1/ W. P. i A. P. - 21/288,

2/ E. J. (1) i A. J. - 21/288,

3/ K. K. (1) i K. K. (2) - 21/288,

4/ J. M. i K. M. - 21/288,

5/ T. M. - 24/288,

6/ S. D. i M. D. - 24/288,

7/ J. W. (2) i K. W. - 24/288,

8/ G. K., K. K. (3), M. K. M. P. (1) i J. K. - 24/288, - w Księdze Wieczystej jako użytkownicy ujawnieni są G. i S. K., przy czym S. K. zmarł, a jego następcami prawnymi są wskazane wyżej osoby;

9/ P. G. i S. G. - 24/288,

10/ E. T. i K. T. - 24/288,

11/ J. J. (1) - 24/288,

12/ E. D. - 24/288,

13/ T. B. i M. B. - 6/288,

14/ K. S. (2) i S. S. - 6/288,

Udziały użytkowników wieczystych nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjnej numer (...) wynoszą:

1/ W. P. i A. P. - (...),

2/ E. J. (1) i A. J. - (...),

3/ K. K. (1) i K. K. (2) - (...),

- 4/ J. M. i K. M. - (...),
- 5/ T. M. - (...),
- 6/ S. D. i M. D. - (...),
- 7/ J. W. (2) i K. W. - (...),
- 8/ G. K. - (...),
- 9/ K. K. (3) - (...),
- 10/ M. K. - (...),
- 11/ M. P. (1) - (...),
- 12/ J. K. - (...),
- 13/ P. G. i S. G. - (...),
- 14/ E. T. i K. T. - (...),
- 15/ J. J. (1) - (...),
- 16/ E. D. - (...),
- 17/ T. B. i M. B. - (...),

(dowody: wydruk z księgi wieczystej nr (...) dla działki (...) – k. 1145-1164, wydruk z księgi wieczystej nr (...) dla działki (...) – k. 1165-1178)

Powyższe ustalenia Sąd Okręgowy poczynił w oparciu o wskazane dokumenty, ich autentyczność nie budziła bowiem wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez strony. Sąd oparł ustalenia również na dowodach z opinii biegłych A. B. i A. W., które w całości podzielił jako, że zostały sporządzone przez osoby dysponujące odpowiednią wiedzą i wieloletnim doświadczeniem zawodowym i jako biegłych sądowych a przy tym opinie te są pełne, logiczne i należycie uzasadnione. Co do opinii biegłej A. B. należy dodać, że nie była kwestionowana przez żadnego z uczestników postępowania. Co do opinii biegłego A. W. z dnia 25 marca 2015r. zostały zgłoszone zarzuty przez pełnomocnika wnioskodawcy i uczestników będących członkami wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), ale zarzuty te nie zdołały podważyć prawidłowości w/w opinii. W piśmie z dnia 23 czerwca 2015r. biegły w sposób przekonujący i logiczny odpowiedział na wszystkie zarzuty i co do tego wyjaśnienia nie zgłoszono dalszych zastrzeżeń. Należy w tym miejscu podkreślić, że nie jest uprawnione porównywanie wniosków opinii uzupełniającej z marca 2015r. do wniosków pierwszej opinii szacunkowej sporządzonej przez w/w biegłego. Od czasu sporządzenia pierwszej opinii tj. od dnia 29 lipca 2013r. upłynęło ponad 2 lata a więc opinia ta straciła na aktualności. (por. art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że operat szacunkowy co do zasady zachowuje aktualność przez 12 miesięcy). Podkreślenia wymaga fakt, że o wyniku szacunku decydują nie tylko aktualne ceny rynkowe prawa własności czy też wieczystego użytkowania, ale także szereg innych okoliczności opisanych w opinii np. aktualny stan zagospodarowania działek wycenianych i otoczenia, przeznaczenie nieruchomości w tzw. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualny stan prawny nieruchomości i stan jej obciążeń itp. Istotne jest i to, że pierwsza opinia szacunkowa biegłego W. nie uwzględniała, że na działce (...) mogą być posadowione dodatkowo dwa garaże.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji stwierdzić należy, że niezasadny jest zarzut naruszenia art. 145 § 1 k.c. w związku z art. 32 a ustawy o własności lokali. Drugi z w/w przepisów w żadnej swojej części nie odwołuje się do regulacji zawartej w art. 145 k.c., a w szczególności nie ustanawia sankcji w postaci pozbawienia członków

wspólnoty mieszkaniowej prawa do wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie służebności drogi koniecznej w sytuacji, gdy nie podjęli decyzji o nabyciu gruntów przyległych do nieruchomości, na której posadowiony jest budynek z wyodrębnionymi lokalami. Również art. 145 k.c. nie warunkuje istnienia roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej od wyczerpania przez osoby zainteresowane przed wystąpieniem na drogę sądową innych możliwości zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej. Fakt, że działka nr (...) nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej jest oczywisty i nie był sporny w sprawie. Oczywistym także jest, że brak dostępu do drogi publicznej musi zostać uregulowany sądownie, ponieważ pomiędzy członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) a apelującymi jest konflikt interesów, wykluczający możliwość ugodowego i pozasądowego uregulowania kwestii dojazdu. Konflikt ten ma w znacznej mierze podłoże finansowe, czego najlepszym dowodem jest zmiana stanowisk procesowych przez strony w toku postępowania przed Sądem Rejonowym. Wnioskodawca i członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) pierwotnie domagali się ustanowienia służebności według wariantu I. sądząc, że będzie to wariant tańszy. Apelujący wówczas wnosili o ustanowienie służebności wariantem II. Po dokonaniu szacunku przez biegłego obie strony konfliktu zmieniły swoje wnioski i tak członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) wnieśli o ustanowienie służebności według wariantu II., a apelujący o ustanowienie służebności według wariantu I. Na ostatniej rozprawie przed Sądem Rejonowym strony uzgodniły stanowisko i wskazały zgodnie na wariant I. czyli wariant droższy. Mimo tego uzgodnienia Sąd Rejonowy ustanowił służebność według wariantu II, co było powodem złożenia apelacji. Dalej należy podkreślić, że oddalenie wniosku o ustanowienie służebności spowodowałoby niedopuszczalną w ocenie Sądu Okręgowego sytuację, w której członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) będą (bo muszą) korzystać z innych nieruchomości celem dościa i dojazdu do ulicy (...) a jednocześnie to korzystanie nie będzie miało umocowania prawnego, co może rodzić dalsze negatywne konsekwencje np. procesy oparte na roszczeniach negatoryjnych czy sprawy o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Podsumowując należy stwierdzić, że wniosek apelujących o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie wniosku nie zasługiwał na uwzględnienie.

Kolejne trzy zarzuty apelacji w zasadzie sprowadzają się do jednego, a to do kwestionowania przez skarżącego przebiegu drogi koniecznej. Skarżący zarzucił, że Sąd Rejonowy błędnie wykluczył możliwość wybudowania garaży na trasie przebiegu drogi koniecznej wg II. wariantu, a w konsekwencji nie dostrzegł, że wybrana droga stwarza nadmierne obciążenie ich gruntu. Wskazany zarzut apelacji był trafny.

Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że na trasie przebiegu drogi koniecznej nie było możliwości ulokowania kolejnych garaży. Z przeprowadzonego przez Sąd Okręgowy postępowania dowodowego jednoznacznie wynika, że taka możliwość istnieje. Fakt, że wybudowanie dodatkowych dwóch garaży wiąże się z kosztami nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, albowiem koszty te ponieśliby apelujący jako wieczyści użytkownicy gruntu i inwestorzy. Jednocześnie należy podkreślić, że do wykonywania przejazdów i przechodów nie jest potrzebna szerokość aż sześciu metrów a taką właśnie przewidziano w wariantcie II. na odcinku pomiędzy garażami a zabudowaniami na działce nr (...). Okoliczność ta powiązana z możliwością zagospodarowania części działki nr (...) poprzez dostawienie dwóch dodatkowych garaży powoduje, że wariant II. jest dla apelujących zbyt uciążliwy.

To ustalenie nie skutkuje jednak stwierdzeniem, że lepszym wyborem byłoby wyznaczenie przebiegu drogi koniecznej w wariantcie I. Sąd Okręgowy przychylił się do argumentacji Sądu Rejonowego, że słup umiejscowiony na takiej drodze znacząco utrudniałby korzystanie z niej. Co prawda jego usunięcie jest technicznie możliwe, jednakże wymaga wyczerpania skomplikowanych procedur i poniesienia znacznych kosztów (na koszty projektu, uzgodnień, opłat na rzecz właściciela sieci i wykonania) Dodatkowo Sąd Okręgowy ustalił, że tak wyznaczona droga nie ma zapewnionego legalnego zjazdu na drogę publiczną. Istotne jest i to, że swobodę dojazdu do ulicy trasą według wariantu I zaburzają betonowe podjazdy do garaży usytuowanych po prawej stronie.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wążąc interesy stron, podał pod ich rozważkę kolejny wariant, który przebiegałby po działkach (...) (jak wariant II), ale z wyłączeniem obszaru pod lokalizację garaży. W odpowiedzi na postanowienie Sądu w tej kwestii pełnomocnik wnioskodawcy i większości członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oświadczył, że wyraża zgodę na ustanowienie służebności według ewentualnego wariant III. tj. po działkach (...) z

wyłączeniem obszaru pod lokalizację garaży i wniósł o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego A. W. na okoliczność zobrazowania w/w wariantu i wyliczenia wynagrodzenia – por. pismo k. 990.

W ocenie Sądu Okręgowego przebieg trasy według wariantu III. uwzględnia potrzeby nieruchomości władnącej, gdyż zapewnia jej użytkownikom swobodny, bezpieczny i legalny dostęp do drogi publicznej a jednocześnie stanowi możliwie najmniejsze obciążenie dla nieruchomości apelujących. Apelujący mają możliwość dostawienia dwóch dodatkowych garaży, natomiast pozostały obszar i tak nie może być zabudowany. Warto również podkreślić, że wariant III. został zaakceptowany przez większość uczestników postępowania.

Poza zmianą przebiegu trasy drogi koniecznej, orzeczenie Sądu Rejonowego wymagało również korekty co do sposobu opisu ustanowionego prawa. W ocenie Sądu Okręgowego wnioskodawca domagał się ustanowienia służebności na rzecz wieczystych użytkowników działki nr (...) po prawie wieczystego użytkownika działek wskazanych do obciążenia. W taki sam sposób wniosek odczytał biegły A. W., co jednoznacznie stwierdził i opisał już w pierwszej opinii szacunkowej i co miało decydujące znaczenie dla sposobu szacowania i jego wyniku. Stanowisko biegłego w tej kwestii nie było podważane przez żadnego z uczestników postępowania co oznacza, że biegły prawidłowo odczytał intencje wnioskodawcy. Treść punktu I. zaskarżonego postanowienia tymczasem nie jest precyzyjna i jako taka mogła rodzić wątpliwości, co do tego jakie prawo zostało obciążone (własność czy wieczyste użytkowanie) oraz na czyją rzecz prawo ustanowiono (na rzecz właściciela nieruchomości czy na rzecz wieczystego użytkownika). Dodatkowo warto podkreślić, że własność działek (...) należy do tego samego podmiotu tj. Skarbu Państwa a zatem nie byłoby prawnie dopuszczalne ustanowienie służebności drogi koniecznej na własności działek (...) na rzecz właściciela działki nr (...).

Przepis art. 145 k.c. nie zawiera regulacji dotyczącej nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Uznać jednak należy, że służebność drogi koniecznej może zarówno obciążać prawo użytkowania wieczystego jak i przysługiwać użytkownikowi wieczystemu. Za taką wykładnią przemawia przede wszystkim zbliżony charakter prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Nie ma żadnych podstaw prawnych by użytkownik wieczysty, który składa wniosek o ustanowienie drogi koniecznej miał być traktowany jak „przedstawiciel” właściciela działający na jego rzecz. W konsekwencji nie można ustanowić służebności drogi koniecznej na rzecz właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, jeżeli to użytkownik wystąpił z takim wnioskiem. Podobnie ma się sprawa z obciążeniem użytkowania wieczystego ograniczonym prawem rzeczowym. Nie ma podstaw by obciążenie użytkowania wieczystego traktować jako obciążenie prawa własności.

Z przyczyn wyżej opisanych Sąd Okręgowy zmienił orzeczenie w ten sposób, że ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych działki nr (...) i prawem tym obciążył prawa wieczystego użytkowania działek (...).

Kolejnym błędem Sądu Rejonowego wymagającym korekty było zasądzenie wynagrodzenia od wspólnoty mieszkaniowej, zamiast od poszczególnych użytkowników wieczystych. To użytkownicy wieczystości, a nie wspólnota stali się podmiotami służebności drogi koniecznej, w konsekwencji to oni powinni zostać obciążeni obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia. Z uwagi na to, że nieruchomość władająca jest przedmiotem współużytkowania wieczystego w częściach ułamkowych zasadnym jest zasądzenie wynagrodzenia za służebność od wszystkich współużytkowników wieczystych solidarnie na podstawie art. 370 k.c., który w ocenie Sądu na zasadzie analogii może być stosowany nie tylko do zobowiązań umownych, ale także do zobowiązań, których źródłem jest konstytucyjne orzeczenie Sądu.

Na skutek zmiany przebiegu trasy oraz zasądzenia wynagrodzenia od użytkowników zamiast od Wspólnoty Mieszkaniowej powstała konieczność zmiany orzeczenia dotyczącego wynagrodzenia. Sąd Okręgowy ustalił odpowiednie wynagrodzenie w oparciu o opinię biegłego A. W. z marca 2015r. W tym miejscu należy dodać, że Sąd Okręgowy nie mógł zasądzić wynagrodzenia w wysokości wynikającej z pierwszej opinii szacunkowej w/w biegłego, o co wnosili niektórzy z uczestników podczas ostatniej rozprawy apelacyjnej, ponieważ opinia ta straciła na aktualności. Z kolei opinia z marca 2015r. nie została skutecznie podważona przez zainteresowanych i nikt z uczestników nie domagał się kontroli prawidłowości szacunku biegłego W. poprzez np. dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Jednocześnie należy podkreślić, że ustalenie wartości wynagrodzenia wymaga wiadomości specjalnych i w związku z

tym Sąd nie jest władny dokonywać ustaleń w takiej kwestii z pominięciem dowodu z opinii biegłego lub w oderwaniu od tej opinii. Odrzucając prawidłowo wykonaną opinię biegłego i polemizując z jej wnioskami w sferze wymagającej wiadomości specjalnych, bez zasięgnięcia opinii innego biegłego, Sąd naruszyłaby art. 278 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c.

Wynagrodzenie za służebność według wariantu III. (w łącznej kwocie 28.581 zł, przy czym dla współużytkowników wieczystych działki (...) w łącznej kwocie – 21.869 zł, a dla współużytkowników wieczystych działki (...) w łącznej kwocie 6.712 zł) zasądzono na rzecz poszczególnych użytkowników wieczystych nieruchomości obciążonych, stosownie do wielkości udziałów w prawie wieczystego użytkowania w/w działek, albowiem brak podstawy prawnej do zasądzenia wynagrodzenia do tzw. niepodzielnej ręki współużytkowników wieczystych działek obciążonych. Przedmiotowe wynagrodzenie wyliczono według wzoru: przysługujący danej osobie lub małżonkom udział w prawie wieczystego użytkowania działki (...) (np. (...) części) razy 21 869 zł = **1708,55 zł** + przysługujący tym samym osobom udział w prawie wieczystego użytkowania działki (...) (np. 21/288 części) razy (...) = **489,50** tj. łącznie **2198** zł. Jedynie w przypadku uczestników K. S. (2) i S. S. wynagrodzenie za służebność stanowił iloczyn udziału w prawie wieczystego użytkowania działki (...) i wartości wynagrodzenia 6712 zł, albowiem w/w osoby nie dysponują udziałami w użytkowaniu wieczystym działki (...).

Zważywszy na wynik postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy uznał za zasadne obciążenie jego kosztami w połowie wnioskodawcę a w połowie apelujących stosownie do ich udziałów w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości obciążonych. Wydatki w postępowaniu apelacyjnym wyniosły łącznie 4 387, 52 zł (suma wydatków na opinie biegłych) z czego 2000 zł pokrył wnioskodawca a 2387,52 zł tymczasowo Skarb Państwa Uwzględniając powyższe na podstawie art. 113 § 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 3 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., ustalając, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

T. B. K. B. E. A.

ref. SSR A. D.