

Sygn. akt **V Ca 2895/15**

POSTANOWIENIE

Dnia 3 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Strączyńska (spr.)
Sędziowie:	SSO Magdalena Majewska SSR del. Marcin Frąckiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Przemysław Sulich

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) Sp. z o.o. w W.

z udziałem (...) W.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie

z dnia 10 czerwca 2015 r. sygn. akt XVI Ns 1424/13

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od (...) W. na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 120 (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 2895/15

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 18 listopada 2013 r., sprecyzowanym w piśmie z dnia 09 kwietnia 2014 r., wnioskodawca (...) sp. z o.o. w W. wystąpił o ustanowienie za wynagrodzeniem służebności drogi koniecznej przechodu i przejazdu na nieruchomości (...) W. położonej przy ul. (...) i ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), w miejscu oznaczonym cyframi: 1, 2, 3, 4, 5 na projekcie zagospodarowania terenu z zaznaczonymi granicami wnioskowanej służebności obejmującej powierzchnię 9,19 m⁽⁽²⁾⁾, zatwierdzonymi przez geodetę uprawnionego A. D. - na rzecz wnioskodawcy będącego użytkownikiem wieczystym działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu 1-02-09 uregulowanej w księdze wieczystej nr (...).

Pełnomocnik (...) W. nie oponował przeciwko wnioskowi, powołując się na pozytywną opinię Wydziału Architektury i Budownictwa dla D. M. z dnia 10 września 2012 r. co do przebiegu wnioskowanej służebności. Uczestnik zakwestionował zaproponowaną przez wnioskodawcę wysokość wynagrodzenia, domagając się opłaty jednorazowej w wysokości 32.200 zł netto, zgodnie z treścią operatu szacunkowego z 16 lutego 2013 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego W. Z. oraz notatką finansową z dnia 31 lipca 2013 r.

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy ustanowił na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu nr (...) z obrębem 1-02-09, położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebność drogi koniecznej na nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych gruntu o numerach: 11/8, 11/9 i 11/10 z obrębem 1-02-09, położonej w W. przy ul. (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...), wykonywaną na działce ewidencyjnej o numerze (...) w granicach oznaczonych literami: (...) o powierzchni 9 m⁽²⁾, polegającą na prawie przechodu i przejazdu do drogi publicznej ul. (...), której przebieg jest uwidoczniiony na mapie sytuacyjnej do celów sądowych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego mgr. inż. A. J. i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 09 października 2014 r., zaewidencjonowanej pod numerem(...) (...), która to mapa stanowi integralną część niniejszego postanowienia. Ponadto Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz (...) W. kwotę 7.992 zł, powiększoną o należny podatek od towarów i usług tytułem wynagrodzenia jednorazowego za ustanowienie służebności, nakazał pobrać od (...) sp. z o.o. w W. na rachunek Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie kwotę 2.785,69 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa oraz ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty swojego udziału w postępowaniu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

(...) sp. z o.o. w W. jest użytkownikiem wieczystym gruntu opisanego w księdze wieczystej (...) położonego w W. przy ul. (...) składającego się z jednej działki o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...). Nieruchomość jest niezabudowana. Użytkownik wieczysty działki nr (...) planuje wybudowanie na niej budynku hotelowego z garażem podziemnym, wjazdem, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Najbliższą drogą publiczną jest droga gminna urządzona na m. in. na działkach o numerach ewidencyjnych (...) z obrębem, nosząca nazwę ul. (...). Obecnie brak jest wjazdu z ul. (...) dla obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji. Przedmiotowa nieruchomość bezpośrednio sąsiaduje z nieruchomością gruntową składającą się z działek o numerach ewidencyjnych: (...) położoną przy ul. (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta (...). Właścicielem tej nieruchomości jest (...) W.. Nieruchomość ta ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ul. (...), urzędzonej m. in. na działkach o numerach ewidencyjnych (...). Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) jest zlokalizowana na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów przyskarpowych w rejonie ul. (...) część I, zgodnie z którym część działki nr (...) znajduje się w liniach rozgraniczających ul. (...)(...). Wydział Architektury i Budownictwa dla D. M. pozytywnie zaopiniował możliwość ustanowienia służebności gruntowej (przejścia i przejazdu) na części działki ewidencyjnej nr (...). Działka nr (...) i części działki nr (...) przylega do pasa drogowego ulicy gminnej M..

P. i przejazd z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) do drogi publicznej urządzonej na działce ewidencyjnej nr (...) jest zapewniony przez działkę ewidencyjną o numerze (...) w granicach oznaczonych na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez geodetę uprawnionego mgr. inż. A. J. przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem 2014. (...) w dniu 9 października 2014 r. punktami: (...) o pow. 9 m².

Zgodnie z obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego -uchwałą nr LXXXII/2739/2006 Rady (...) W. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ul. (...) z ciągiem ulic (...) -część I z dnia 10 października 2006 r. działka nr (...) znajduje się na terenie usług kultury, kościołów i klasztorów, część działki nr (...) znajduje się na terenie przeznaczonym pod zieleń parkową i tereny ulic głównych, działka nr (...) znajduje się na terenie usług sportu. Część działki nr (...) przeznaczona pod służebność znajduje się na terenie usług sportu i rekreacji, zabudowa do 12 metrów. Wartość 1 m² gruntu przed

obciążeniem wynosi 888 zł. Wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na części działki nr (...) w wyżej opisanych granicach wynosi 7.992 zł netto. Wartość rocznego wynagrodzenia za ustanowienie ww. opisanej służebności wynosi 272 zł. Właściciel gruntu obciążanego ustalił, że wynagrodzenie roczne powinno wynieść 32.200 zł netto.

Powyższy stan faktyczny był w znacznej mierze niesporny, wobec czego Sąd Rejonowy oparł się na złożonych przez uczestników dokumentach, które uznał za zgodne z prawdą i niekwestionowane. Sporna okazała się wysokość wynagrodzenia należnego właścicielowi gruntu za ustanowienie służebności oraz sposób jego zapłaty: jednorazowo lub rocznie. Ustalając wysokość wynagrodzenia sąd oparł się na opinii biegłego rzeczoznawcy P. T..

W ocenie Sądu pierwszej instancji opinia biegłego sądowego została sporządzona w sposób prawidłowy, zgodnie z powołanymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, rzetelna i logicznie uzasadniona. Biegły w sposób prawidłowy zastosował porównawcze i w sposób dostateczny wyjaśnił dobór transakcji porównawczych, również w ustnych wyjaśnieniach. Określenie wartości nieruchomości zostało poprzedzone analizą rynku nieruchomości, a przedmiotem tej analizy było kilka nieruchomości podobnych, to jest nieruchomości posiadających podobne cechy do nieruchomości wycenianej. Podobieństwo obiektów przyjętych do analizy przez biegłego sądowego nie budziło wątpliwości Sądu.

Jedynym zarzutem podniesionym przez uczestnika (...) W. wobec opinii biegłego był niewłaściwy dobór nieruchomości. Jednakże jak wskazał Sąd Rejonowy biegły sporządzając opinię każdorazowo oceniał rynek lokalny, stosownie do potrzeb istniejących w celu dokonania wyceny. Brak było podstaw do zawężenia rynku lokalnego do obszaru jednej dzielnicy miasta. Opinię biegłego Sąd Rejonowy uznał więc za prawidłową.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uwzględnił wniosek.

Sąd Rejonowy podkreślił, że w niniejszej sprawie pozostawało okolicznością niesporną, iż nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną gruntu nr (...) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, gdyż żadna z działek, z którą bezpośrednio sąsiaduje nie ma takiego charakteru. Żaden z uczestników nie kwestionował konieczności ustanowienia w związku z tym na rzecz jej każdorazowego właściciela odpowiedniej służebności drogi koniecznej. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, proponowany przez wnioskodawcę i zaakceptowany przez uczestnika przebieg służebności drogi koniecznej przez działkę o numerze (...) w celu zapewnienia dostępu do ul. (...), był w okolicznościach rozpoznawanej sprawy najbardziej racjonalnym sposobem zapewnienia działce nr (...) dostępu do drogi publicznej. Dostateczny dostęp zapewnia przy tym obszar o pow. 9 m² uwidoczony na mapie sytuacyjnej do celów sądowych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego A. J. i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 9 października 2014 r., która to mapa stanowi integralną część niniejszego postanowienia.

Określając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności, należnego każdorazowemu właścicielowi nieruchomości obciążonej opisanej w księdze wieczystej (...), w tym działki o numerze ewidencyjnym (...), Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego sądowego P. T.. Biegły sądowy ustalił wartość służebności na kwotę 7.992 zł, mając na uwadze wartość 1 m² gruntu obciążanego, ustaloną na podstawie cen transakcyjnych kształtujących się w obrocie rynkowym podobnych nieruchomości na rynku lokalnym. K. właścicielowi nieruchomości obciążanej przysługuje wynagrodzenie odpowiadające wartości służebności przebiegającej przez jego grunt. Służebność drogi koniecznej została ustanowiona na obszarze o powierzchni 9 m². Wartość jednego m² nieruchomości obciążanej wynosi 888 zł, a mając na uwadze sposób wykorzystania nieruchomości i jej przydatność dla właściciela gruntu obciążanego, również wartość służebności wynosi 888 zł/m².

Przepisy kodeksu cywilnego nie wskazują kryteriów prowadzących do ustalenia wysokości wynagrodzenia ani sposobu zapłaty tego wynagrodzenia. W ocenie Sądu pierwszej instancji, sposób zapłaty wynagrodzenia jest zależny od okoliczności danego wypadku.

Sąd Rejonowy miał w tej sprawie na uwadze, że grunt obciążony będzie wykorzystywany wyłącznie przez wnioskodawcę i jego następców prawnych. Nie nadaje się również do wykorzystania gospodarczego innego, niż jako droga dojazdowa dla nieruchomości władnącej, stosownie do charakteru powstającej inwestycji. Zasadne jest założenie, iż istniejący stan prawny tych nieruchomości ma charakter trwały. Wysokość wynagrodzenia musi uwzględniać interesy obu stron. Powyższe przemawia za przyznaniem wynagrodzenia w postaci świadczenia jednorazowego. Sąd pierwszej instancji uznał, że w niniejszej sprawie, przy uwzględnieniu interesów użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej, jak i właściciela nieruchomości obciążonej, zasadne jest ustalenie wynagrodzenia jednorazowego. Ustalona kwota wynagrodzenia została powiększona o należny podatek od towarów i usług na podstawie art. 8 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c, zgodnie z którym w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Wnioskodawca uiścił zaliczkę na poczet wydatków w kwocie 3.000 zł. Wydatki ostatecznie wyniosły 5.785,69 zł, w tym 3.151,04 zł w celu sporządzenia mapy dla celów sądowych i 2.785,65 zł w celu sporządzenia opinii przez biegłego rzeczoznawcę. Wnioskodawca powinien zatem pokryć wydatki poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa w kwocie 2.785,69 zł

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł uczestnik (...) W., zaskarżając postanowienie w części tj. co do pkt. 2, zarzucając naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie przez Sąd pierwszej instancji swobodnej oceny dowodów polegające na mechanicznym oparciu się na opinii biegłego określającego wynagrodzenie za ustanowienie służebności w sytuacji, gdy z dowodów przedstawionych przez uczestnika wynikało, że wysokość tego wynagrodzenia jest znacznie wyższa, a w każdym razie, że istnieją uzasadnione wątpliwości co do rzetelności sporządzonej opinii.

Jednocześnie (...) W. wniosło o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości dla ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia należnego właścicielowi za ustanawianą służebność drogi koniecznej; a następnie o zmianę zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części tj. w jego punkcie 2 poprzez zasądzenie od wnioskodawcy (...) sp. z o.o. w W. na rzecz (...) W. kwoty 32.200 zł powiększonej o należny podatek od towarów i usług tytułem wynagrodzenia jednorazowego za ustanowienie służebności. Ewentualnie uczestnik wniósł o uchylenie postanowienia Sądu I instancji w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi w powyższym zakresie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja uczestnika nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, a podjęte rozstrzygnięcie znajduje oparcie w obowiązujących przepisach oraz w wywiedzionych na ich podstawie niewadliwych rozważaniach prawnych, które Sąd odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Należy podkreślić, iż Sąd Rejonowy przeprowadził ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy. Sąd pierwszej instancji z zebranego materiału dowodowego wyciągnął uzasadnione i logiczne wnioski, nie dopuszczając do naruszenia jakiegokolwiek przepisu wskazanego w środku zaskarżenia, szczególnie przepisu art. 233 k.p.c. Kompletność materiału dowodowego spowodowała, iż nie zachodziła konieczność uzupełnienia ustaleń stanu faktycznego.

Nie można zgodzić się, jak już zresztą wspomniano, z naruszeniem przepisu art. 233 k.p.c. Przyjmuje się, że granice swobody sędziego przy ocenie materiału dowodowego wyznaczają trzy czynniki: logiczny, ustawowy oraz ideologiczny (psychologiczny), przez który rozumie się świadomość prawną sędziego, kulturę prawną oraz system reguł pozaprawnych i ocen społecznych, do których odsyłają normy prawne. Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. Skarżący w żaden sposób nie wykazał, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując

swobodnej oceny dowodów i dokonując na ich podstawie ustaleń. Uczestnik nie wykazał bowiem w żaden sposób dlaczego wynagrodzenie z tytułu służebności miałyby wynosić inną wartość niż przyjęta przez Sąd Rejonowy. Przypomnieć należy, że Sąd pierwszej instancji oparł się w tym zakresie na opinii biegłego – fachowca w swojej dziedzinie, która to opinia została uznana za wiarygodną i odpowiadającą przepisom prawa. Sąd pierwszej instancji w sposób wyczerpujący uzasadnił swoje stanowisko, z czym także Sąd Okręgowy się zgadza, zbędne jest zatem powielanie tych rozważań. Przypomnieć jedynie należy, że biegły ustalił wartość służebności na kwotę 7.992 zł, mając na uwadze wartość 1 m² gruntu obciążanego, ustaloną na podstawie cen transakcyjnych kształtujących się w obrocie rynkowym podobnych nieruchomości na rynku lokalnym.

Sąd okręgowy uznał także, iż nie ma podstaw do dopuszczania dowodu z kolejnej opinii, skoro ta sporządzona do sprawy nie została skutecznie obalona. Wniosek dowodowy uczestnika powodowałby jedynie przedłużenie postępowania i koszty, które w efekcie obciążłyby jedną ze stron.

Sąd Okręgowy widzi także pewną niekonsekwencję uczestnika, bowiem z jednej strony pełnomocnik (...) W. wskazywał na uchybienia opinii i twierdził, że ma do niej uwagi, w związku z czym domagał się wezwania biegłego na rozprawę, natomiast na rozprawie nie stawiał się, przez co nie wyraził swoich wątpliwości. Konkretnie uwagi i zarzuty do ekspertyzy nie zostały więc nigdy sformułowane, przez co ciężko było polemizować i sądowi i biegłemu z ogólnym sformułowaniem uczestnika, że nie zgadza się z opinią. Natomiast obecnie na etapie postępowania odwoławczego uczestnik stawia wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, który to wniosek można także ocenić jako spóźniony w rozumieniu art. 381 k.p.c. w zw. z art. 13 k.p.c.

Reasumując powyższe rozważania, stwierdzić należy, że z uwagi na bezzasadność zarzutu apelacji, środek zaskarżenia podlegał oddaleniu, zgodnie z przepisem art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 2 kpc, czyli według zasady odpowiedzialności za wynik, z uwagi na widoczną sprzeczność interesów w postępowaniu odwoławczym.