

Sygn. akt IV Ca 76/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 marca 2015r.

Sąd Okręgowy w (...) IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Mariola Watemborska (spr.)

Sędziowie SO: Wanda Dumanowska, Jolanta Deniziuk

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Zadrożna

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2015 r., w S.

na rozprawie

sprawy z wniosku I. K., A. K. i J. K.

z udziałem uczestników Przedsiębiorstwa Usługowo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i Gminy U.

o ustanowienie służebności gruntowej

na skutek apelacji uczestnika Przedsiębiorstwa Usługowo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. od postanowienia Sądu Rejonowego w (...) z dnia 26 listopada 2014 r. sygn. akt IX Ns 430/12

postanawia:

1. oddalić apelację,
2. zasądzić od uczestnika Przedsiębiorstwa Usługowo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz wnioskodawców I. K., A. K. i J. K. kwoty po 40 zł (czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt IV Ca 76/15**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy I. K., A. K. i J. K. wnieśli do Sądu Rejonowego w (...) wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej na prawie wieczystego użytkowania przysługującego Przedsiębiorstwu Usługowo (...) Sp. z o.o. w S. ustanowionego na nieruchomości położonej w R., oznaczonej jako działka nr (...), mającej urządzonej w Sądzie Rejonowym w (...) księgę wieczystą nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonych w R., mających urządzone w Sądzie Rejonowym w (...) księgi wieczyste nr (...) za wynagrodzeniem ustalonym przez biegłego wywodząc, iż nieruchomości wnioskodawców nie mają odpowiedniego dostępu do drogi koniecznej z uwagi na sposób zagospodarowania ich nieruchomości oraz sposób korzystania z nieruchomości.

Uczestnik postępowania Przedsiębiorstwo Usługowo (...) Sp. z o.o. w S. wniosło o oddalenie wniosku wywodząc, iż nieruchomości wnioskodawców mają dostęp do drogi publicznej przez drogę dobiegającą do frontu budynków posadowionych na nieruchomości wnioskodawców.

Uczestnik postępowania Gmina U. przychyliła się do wniosku.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że nieruchomości wnioskodawców położone są w R.. (...) zabudowane są budynkami służącymi do prowadzenia działalności usługowo – hotelarskiej.

(...) wnioskodawców posiadają dostęp do drogi publicznej z działki nr (...) stanowiącej własność Gminy U., lecz jest to dostęp nieodpowiedni. Wnioskodawcy zabudowali swoje nieruchomości na warunkach określonych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanymi przez Wójta Gminy U.. Warunki te wynikały z obowiązującego planu. Na bazie tych warunków opracowano projekty zagospodarowania działek nr (...), gdzie komunikację miała zapewnić droga przeciwpożarowa, przejazdowa przez teren kempingu PT P.. Działka (...) stanowiła ciąg pieszy. Przymorze nie odwołało się od decyzji wójta. Pismem z dnia 22.02.1999r. Przymorze poinformowała właścicieli działek nr (...) o uzgodnieniu wjazdu na zaplecza tych działek przez działkę nr (...). Projekty zabudowy zostały zrealizowane na tych warunkach. Właściciele ww. działek korzystali z działki nr (...). Zmiana decyzji o możliwości korzystania z ww. działki spowodowała pozbawienie możliwości dostępu do zaplecza działek wnioskodawców. Z zaplecza prowadzą schody na górne kondygnacje mieszkalne oraz zaopatrzenie w towary bytowe dla nieruchomości np. opał. Działka (...) służy zaopatrzeniu handlowemu i gastronomicznemu. Działka nr (...) stanowi drogę wewnętrzną dla terenu kempingu usytuowanego na działce nr (...). Udostępnienie części działki nr (...) jako służebność nie stworzy istotnych utrudnień komunikacyjnych, nawet po przebudowie wymaganego przepisami prawa ogrodzenia, dla uczestniczki P.. Korzystanie z terenu kempingu będzie niezakłócone.

Z dalszych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że w celu zapewnienia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nieruchomościom wnioskodawców należy ustanowić służebność drogi koniecznej na działce nr (...) o szerokości 3,25 m i powierzchni 149 m<sup>2</sup> (3,25 m x 45,75 m) oznaczonej kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 7 do opinii biegłych sądowych W. B. i M. K..

Ustalił także Sąd I instancji, iż wysokość jednorazowego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie ww. służebności przesyłu wynosi 9.367 zł, zaś wysokość tego wynagrodzenia płatna w okresach rocznych wynosi 94 zł.

W oparciu o tak poczynione ustalenia Sąd Rejonowy uznał, iż z uwagi na sposób zagospodarowania nieruchomości wnioskodawców koniecznym jest ustanowienie drogi koniecznej i postanowieniem z dnia 26 listopada 2014r. taką służebność drogi koniecznej ustanowił, odwołując się do mapy stanowiącej załącznik nr 7 do opinii biegłego W. B..

Sąd Rejonowy zauważył, że stosownie do treści art. 145 § 1 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 drogi (droga konieczna). W ocenie sądu nieruchomości wnioskodawców nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, zaś zapewnienie odpowiedniego dostępu dla tych nieruchomości mogło nastąpić jedynie przez wydzielenie drogi koniecznej przez działkę nr (...).

Sąd I instancji przede wszystkim wziął pod uwagę okoliczność, iż to uczestnik postępowania sprzedał niezabudowane nieruchomości będące obecnie własnością wnioskodawców. (...) zostały zakupione w celu zabudowania budynkami służącymi do prowadzenia działalności usługowo – hotelarskiej. Wnioskodawcy zabudowali swoje nieruchomości na warunkach określonych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanymi przez Wójta Gminy U.. Warunki te wynikały z obowiązującego planu. Na bazie tych warunków opracowano projekty zagospodarowania działek nr (...), gdzie komunikację miała zapewnić droga przeciwpożarowa, przejazdowa przez teren kempingu PT P..

Sąd aprobuje opinię biegłych sądowych W. B. i M. K. uznał, iż w celu zapewnienia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nieruchomościom wnioskodawców należało ustanowić służebność drogi koniecznej na działce nr (...) o szerokości 3,25 m i powierzchni 149 m kw. (3,25 m x 45,75 m) oznaczonej kolorem czerwonym na mapie stanowiącej załącznik nr 7 do opinii ww. biegłych.

Działka nr (...) stanowi drogę wewnętrzną dla terenu kempingu usytuowanego na działce nr (...). Udostępnienie części działki nr (...) jako służebność nie stworzy istotnych utrudnień komunikacyjnych, nawet po przebudowie wymaganego przepisami prawa ogrodzenia, dla uczestniczki P.. Korzystanie z terenu kempingu będzie niezakłócone.

Ustalając natomiast wysokość wynagrodzenia, Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości. Biegła sądowa dokonała wyceny wynagrodzenia, zaś kryteria wyceny, zdaniem sądu w pełni zasługiwały na aprobatę. Biegła uwzględniła zakres obciążenia nieruchomości uczestnika P., sposób dotychczasowego korzystania z nieruchomości przez uczestnika oraz wartość rynkową obciążonej nieruchomości uwzględniając sposób możliwego jej zagospodarowania.

Sąd przyznał jednorazowe wynagrodzenie uczestnikowi mając na względzie, iż kwota ta będzie odzwierciedlała realną, ekonomiczną wartość w zamian za obciążenie prawa przysługującego uczestnikowi P., zaś sytuacja finansowa wnioskodawców, z uwagi na prowadzenie dochodowej działalności gospodarczej, nie uniemożliwiła dokonanie takiej płatności. Uznając natomiast, że nieruchomości wnioskodawców będą korzystały w takim samym zakresie z dostępu do ustanowionej drogi koniecznej, ustalone wynagrodzenie wnioskodawcy – w ocenie sądu powinni ponieść w częściach równych (tj. po 1/3).

O kosztach postępowania sądowego Sąd Rejonowy postanowił zgodnie z art. 520 § 1 kpc.

Z takim stanowiskiem Sądu Rejonowego nie zgodził się uczestnik postępowania Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wnosząc apelację, w której zaskarżył postanowienie w części tj. co do punktu 2, w którym Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestnika kwotę po 3.121,85 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności.

Apelujący zarzucił zaskarżonemu postanowieniu naruszenie przepisów art. 233§ 1 kpc, 278 i 286 kpc, które polegało na błędnym przyjęciu, że kwota 9367 zł jest adekwatnym odszkodowaniem w odniesieniu do wartości służebności na nieruchomości uczestnika postępowania, a także przyjęcie opinii biegłego w całości. Apelujący wniósł jednocześnie o powołanie biegłego, który miałby dokonać ponownej wyceny wartości nieruchomości, na której zostało ustanowione prawo służebności. Uczestnik ostatecznie domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia w zakresie punktu 2 i 4 względnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz zasądzenia na rzecz apelującego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Wnioskodawcy w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na rzecz wnioskodawców zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

### ***Sąd Okręgowy zważył co następuje:***

Apelacja uczestnika postępowania jako bezzasadna nie zasługuje na uwzględnienie.

Brak jest podstaw do podzielenia zasadności zarzutów apelacyjnych odwołującego się od postanowienia Sądu Rejonowego uczestnika postępowania i przytoczonych na ich poparcie argumentów, polemizujących z ustaleniami i rozważaniami prawnymi Sądu I instancji.

Argumenty zawarte w apelacji stanowią w głównej mierze powtórzenie stanowiska prezentowanego w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, tymczasem Sąd ten rozstrzygając sprawę dokonał prawidłowych, zgodnych z treścią zebranego materiału dowodowego ustaleń, jak też ich prawidłowej subsumcji prawnej. Dokonane przez Sąd meriti ustalenia faktyczne w ocenie Sądu II instancji mają oparcie w zebranych materiale dowodowym i nie przekraczają – wbrew zarzutom apelacji -wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c. granic swobodnej oceny dowodów.

Podkreślić w tym miejscu należy, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego,

dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15.12.2005 r. w sprawie I ACa 513/05, LEX nr 186115). W realiach niniejszej sprawy Sąd I instancji z pewnością nie dopuścił się żadnego z wskazanych powyżej uchybień.

Jednocześnie należy podnieść, iż ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny w toku postępowania przed Sądem Okręgowym nie uległ zmianie. Sąd rozpoznający apelację oddalił bowiem zgłoszony w niej wniosek dowodowy – polegający na dopuszczeniu dowodu z opinii kolejnego biegłego na okoliczność dokonania ponownej wyceny wartości nieruchomości, na której zostało ustanowione prawo służebności, oceniając go na podstawie treści art. 381 k.p.c. (Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później) jako spóźniony. Zauważyć należy, że apelujący nawet nie starał się wykazać w apelacji, że w przedmiotowej sprawie należy przeprowadzić dowód z kolejnej opinii biegłego i że potrzeba zgłoszenia takiego wniosku powstała dopiero na etapie postępowania apelacyjnego.

Uczestnik postępowania Przedsiębiorstwo Usługowo (...) Sp. z o.o. w S. w złożonej apelacji nie kwestionuje samej zasady oraz przebiegu ustanowionej przez Sąd Rejonowy służebności drogi koniecznej, kwestionuje natomiast ustaloną przez sąd – w oparciu o opinię biegłego, wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności, podnosząc, że wynagrodzenie to jest niewspółmierne do wartości nieruchomości, na której prawo zostało ustanowione.

Zauważyć w tym miejscu należy, że zarzuty podobnej treści uczestnik postępowania złożył już w piśmie z dnia 6 czerwca 2014r. odnosząc się do treści doręczony mu opinii biegłej A. D.. Podnosił wówczas, że zdaniem uczestnika postępowania wysokość ustalonego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej jest rażąco zaniżona w stosunku do realnej wartości nieruchomości. Zauważył także, że z samej opinii biegłej wynikało, że cena 1m<sup>2</sup> atrakcyjnej działki w R. wynosi 379,22 zł, gdy tymczasem biegła w niniejszej przyjęła wartość 1 m<sup>2</sup> przedmiotowej działki na kwotę 139,68 zł. Uczestnik wskazał przy tym, że w jego ocenie przedmiotowa działka jest atrakcyjna ze względu na położenie, pełnioną funkcję, położona jest w środku ośrodka turystycznego, a ustanowiona służebność w sposób znaczny ogranicza korzystanie z nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego wydając zaskarżone postanowienie Sąd Rejonowy nie naruszył także art. 278 kpc i 286 kpc dopuścił bowiem w sprawie dowód z opinii biegłego, wpisanego na listę biegłych sądowych. Fachowość i rzetelność sporządzonej przez biegłą opinii nie budziła też jakichkolwiek wątpliwości sądu. W związku natomiast ze zgłoszonymi przez uczestnika postępowania zastrzeżeniami do opinii biegłej, stosownie do treści art. 286 kpc, sąd na rozprawie w dniu 16 lipca 2014r. dopuścił dowód z ustnej uzupełniającej opinii biegłej z zakresu (...). Uczestnik postępowania reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, obecny podczas przesłuchania biegłej miał możliwość zadawania biegłej pytań w związku z wydaną opinią i z tego prawa czynnie korzystał. Po jej wysłuchaniu pełnomocnicy stron nie złożyli nowych wniosków dowodowych, pełnomocnik uczestnika postępowania Przedsiębiorstwa Usługowo - (...) Sp. z o.o. w S. nie wskazywał wówczas na potrzebę dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego, który miałby po raz kolejny ustalać wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Biegła A. D. natomiast w sposób logiczny i rzeczowy wyjaśniła, że w jej ocenie przedmiotowa działka należy do drugiej strefy cenowej w R.. Działka nr (...) nie jest bowiem działką pod zabudowę, jest to droga. Biegła zauważyła także, iż okoliczność, że przedmiotowa działka położona jest w miejscowości nadmorskiej nie oznacza jeszcze, że wszystkie działki w tej miejscowości osiągają cenę transakcyjną ok. 300 zł/m<sup>2</sup> jak życzyłby sobie uczestnik postępowania. Biegła stwierdziła jednocześnie, że sporna działka nie jest działką inwestycyjną i nigdy taką nie będzie, wobec czego zaliczyła ją do działek, które osiągają cenę w przedziale 100-200 zł za m<sup>2</sup>. Przyjmując, że działka znajduje się w mniej atrakcyjnym miejscu, w pośredniej części miejscowości, biegła ustaliła wartość rynkową 1m<sup>2</sup> na kwotę 139,68 zł i zdaniem Sądu Okręgowego brak jest jakichkolwiek przesłanek do tego, aby na obecnym etapie postępowania wysokość tę kwestionować.

Skoro zaś opinia biegłej A. D., określająca wartość nieruchomości, na której ustanowiono służebność drogi koniecznej nie została skutecznie podważona przed Sądem I instancji brak jest jakichkolwiek podstaw do zmiany zaskarżonego postanowienia.

Mając powyższe rozważania na uwadze, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc apelację uczestnika jako bezzasadną należało oddalić.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 kpc w zw. § 7 ust.3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Sąd Okręgowy uznał przy tym, że skoro radca prawny reprezentuje troje wnioskodawców w jednej sprawie o podobnym stanie faktycznym i prawnym, należy mu się jedno łączne wynagrodzenie w wysokości 120 zł, stąd też zasądzono od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawców po 40 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.