

Sygn. akt II Ca 448/13

POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski (spr.)
Sędziowie:	SO Iwona Siuta SO Agnieszka Bednarek - Moraś
Protokolant:	Stażysta Ewa Zarzycka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 stycznia 2014 roku w S.

sprawy z wniosku G. T. i M. T.

z udziałem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 5 grudnia 2012 roku, sygn. akt II Ns 4735/09

uchyla zaskarżone postanowienie w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w jego punkcie II i w tej części przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 448/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy G. T. i M. T. wnieśli o ustanowienie na nieruchomości o numerze działki (...) obręb nr 4080, będącej własnością uczestnika postępowania – oznaczonego jako Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) - służebności przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) o numerze działki (...) obręb nr 80-D, za jedнокrotnym wynagrodzeniem w wysokości 864 złotych. Wnioskodawcy domagali się również zasądzenia od uczestnika na ich rzecz kosztów postępowania w sprawie, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 480 złotych.

W uzasadnieniu podali, że są właścicielami nieruchomości o numerze działki (...) obręb nr 80-D, a także nieruchomości o numerze działki (...) obręb nr 4080, położonych w S. przy ul. (...), na których to postawiony jest budynek mieszkalny należący do wnioskodawców. Opisane wyżej działki nie mają dostępu do drogi publicznej. Przy podziale działki nr (...) z nieznanymi przyczynami nie zostało ustanowione prawo służebności przechodu i przejazdu na rzecz nowo powstałych działek. Wnioskodawcy, odkupując część nieruchomości – działki nr (...), zostali

okolicznościami zmuszeni do korzystania z nieruchomości, będącej własnością uczestnika o numerze działki nr (...), położonej przy ul. (...), w celu dostępu do drogi publicznej – ul. (...). Bezproblemowe wykonywanie powyższego od 1993 do 2007 roku wiąże się ze zgodą właściciela nieruchomości na korzystanie z niej w zakresie odpowiadającym służebności. Dostęp z działek, będących własnością wnioskodawcy do drogi publicznej możliwy jest praktycznie tylko przez działkę, obciążenia której służebnością domagają się wnioskodawcy. Ustanowienie służebności nie będzie utrudnieniem dla uczestnika, gdyż fragment działki uczestnika, oznaczony na mapie, w praktyce pełni rolę drogi dojazdowej dla wielu mieszkańców uczestnika – wspólnoty mieszkaniowej. Wnioskodawcy wskazali, że strony nie mogą dojść do porozumienia co do wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Wynagrodzenie wnioskodawcy ustalili w oparciu o miesięczną stawkę czynszu dzierżawy 1m² gruntu pod drogę, obowiązującą na terenie miasta S., która wynosi 0,24 zł, a która została określona w zarządzeniu nr 41/09 Prezydenta Miasta S. z dnia 6 lutego 2009 roku. Wynagrodzenie, ze względu na stosunkowo rzadkie korzystanie ze służebności, przy jednoczesnym przeznaczeniu działki nr (...), tj. na drogę dojazdową, obliczone jest jakby powierzchnia zajęta pod służebność dzierżawiona była przez okres 1 roku. Wynagrodzenie obliczone w ten sposób wynosi 864 złotych – po przemnożeniu 0,24 zł przez 12 miesięcy i przez orientacyjną powierzchnię zajęta pod służebność, tj. 300 m².

W odpowiedzi na wniosek do sprawy w charakterze uczestnika zgłosiła się Spółdzielnia Mieszkaniowej (...) w S. i wniosła o odrzucenie wniosku.

Podniosła, że wspólnota mieszkaniowa wskazana we wniosku jako uczestnik postępowania formalnie nie istnieje. Podał, że uczestnikiem postępowania winna być Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), która jako współwłaściciel nieruchomości, który zarządza nią z wyłączeniem współwłaścicieli na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Odnosząc się do meritum wniosku, uczestniczka podniosła, że między stronami nie ma sporu co do ustanowienia przedmiotowej służebności, natomiast strony nie doszły do porozumienia w zakresie wysokości wynagrodzenia za jej ustanowienie. Wbrew sugestii wnioskodawców, wynagrodzenie to należy ustalić wedle stawek wolnorynkowych, gdyż żadnej ze stron tego postępowania nie dotyczy wskazane zarządzenie Prezydenta Miasta S..

Na rozprawie w dniu 31 stycznia 2011 roku wnioskodawcy sprecyzowali wniosek w ten sposób, że jako uczestnika postępowania wskazali Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. reprezentowaną przez Zarząd w osobie Spółdzielni Mieszkaniowej (k. 93).

W piśmie z dnia 12 kwietnia 2011 roku wnioskodawcy domagali się, aby jako adekwatny sposób ustalenia odpłatności przyjąć powierzchnię 225 m² nieruchomości przeznaczonej do korzystania ze służebności, wyliczoną przez geodetę, jak to wynikało z przedłożonej mapy oraz obowiązującą stawkę czynszu dzierżawnego w kwocie 0,24 zł / m².

Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie:

I ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu o numerze 49/1, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), służebność przejazdu i przechodu oznaczoną kolorem zielonym na mapie sporządzonej przez geodetę G. K., znajdującej się na karcie 98 w aktach sprawy, stanowiącą pas gruntu o powierzchni 225 m² na nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu o numerze 49/2, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...),

II tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądził solidarnie od wnioskodawców G. T. i M. T. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) w S. kwotę 1620 zł z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności, III tytułem kosztów sądowych zasądził na rzecz Skarbu Państwa –

Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie od: wnioskodawców solidarnie kwotę 909,23 zł, od uczestnika kwotę 909,22 zł,

IV oddalił wniosek G. T. i M. T. o zwrot kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcia zapadły w oparciu o ustalony w następujący sposób stan faktyczny:

G. T. i M. T. są właścicielami, na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej, nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną gruntu o numerze 49/1 z obrębem numer 80-D, położoną w S. przy ul. (...). Na tej oraz na bezpośrednio do niej przylegających działkach o numerze ewidencyjnym (...) przy ul. (...) w S. posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym mieszkają wnioskodawcy.

Działka gruntu o numerze 49/1 należąca do G. i M. T. powstała w wyniku podziału działki o numerze (...). Nieruchomość ta bezpośrednio graniczy z działką numer (...) z obrębem numer 4080 (...), która również powstała na skutek podziału działki nr (...). Na nieruchomości tej posadowione są cztery budynki mieszkalne wielorodzinne położone przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...) w S.. Działka ta stanowi współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. - własnością Spółdzielni pozostaje 56 lokali z udziałem wynoszącym (...). 54 lokale stanowią własność osób fizycznych. Na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. sprawuje zarząd całą nieruchomością.

W wyniku podziału nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...), działka nr (...) należąca do małżonków T. (podobnie jak przylegające do niej należące do nich działki o numerach (...)) nie ma zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej – ulicy (...), stanowiącej działkę drogową nr (...). Od 1993 roku małżonkowie T. korzystają w tym celu z drogi wewnętrznej i placu manewrowego znajdującego się na działce nr (...) od strony ulicy (...). Wjazd do ich posesji z działki nr (...) odbywa się poprzez działkę nr (...). Powierzchnia pasa gruntu, który im służy do tego celu, wynosi 225 m². Dojazd do ich posesji z drogi publicznej nie jest możliwy innym szlakiem.

Na działce nr (...) są urządzone miejsca parkingowe - dwa przed ogrodzeniem nieruchomości wnioskodawców i cztery naprzeciwko w tym jedno dla osób niepełnosprawnych oraz miejsce przeznaczone do parkowania pojazdu (...). Na dalszej części pobocza nie ma możliwości parkowania, ponieważ z jednej strony ulicy jest chodnik ze słupkami uniemożliwiającymi postawienie pojazdu, a naprzeciwko - trawnik i zabudowania sąsiednich nieruchomości. Nieruchomość tę obciąża (ustanowiona nieodpłatnie) służebność przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli działki ewidencyjnej nr (...), położonej przy ul. (...) w S..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 145 § 1 k.c. 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 (droga konieczna). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (§ 2). Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§ 3). Brak dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. oznacza brak prawnie zagwarantowanego połączenia nieruchomości izolowanej z siecią dróg publicznych.

dalej wskazano, że w niniejszej sprawie poza sporem był fakt, że nieruchomość wnioskodawców, nie ma prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej. Wniosek co do zasady zasługiwał zatem na uwzględnienie. Nie było również sporu pomiędzy stronami w kwestii wyboru szlaku najbardziej odpowiadającego kryteriom wymienionym w przytoczonym przepisie art. 145 k.c. Uczestnik Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. nie sprzeciwiał się przebiegowi drogi koniecznej w takim kształcie, jak to wynika z przedłożonej przez wnioskodawców mapy (k. 98). Sąd uznał, że w zaistniałym stanie faktycznym i prawnym zaproponowany przez wnioskodawców wariant przebiegu drogi koniecznej będzie optymalny. Pas gruntu zajęty pod ustanowioną służebność nie tylko wykorzystywany jest jako

droga wewnętrzna (dojazdowa) do budynków i garaży posadowionych na działce nr (...), czy urządzonych tam miejsc parkingowych dla mieszkańców bloków, ale działka ta już jest obciążona służebnością drogi koniecznej na rzecz właściciela działki nr (...). Nadto, wnioskodawcy od blisko 20 lat w niezakłócony sposób korzystają z tej drogi, w zakresie de facto odpowiadającym służebności, której ustanowienia się domagają, co także świadczy o braku nadmiernej uciążliwości dla właścicieli nieruchomości obciążonej. W niniejszej sprawie bezsporne było, że z nieznanego powodu nie została ustanowiona służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez część działki nr (...) na rzecz nieruchomości wnioskodawców, mimo że warunkiem zatwierdzenia projektu podziału jest zapewnienie nowo tworzonej działkom dostępu do drogi publicznej (art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami), m.in., poprzez ustanowienie innych służebności drogowych dla wydzielonych działek, jeżeli nie ma możliwości wydzielania drogi wewnętrznej. Z unormowaniem tym jest zsynchronizowana regulacja prawna, tj. art. 99 ustawy, która przewiduje, że w sytuacji, gdy zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości następuje pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek służebności zostaną ustanowione. W przypadku zaś, gdy czynność prawna podziału zaniecha tego obowiązku, nabywca nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, ma możliwość wystąpienia z żądaniem ustanowienia drogi koniecznej na podstawie art. 145 k.c. Skoro powstała na skutek tej czynności działka wnioskodawców o numerze 49/1 nie miała i nie ma zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej, zasadnym było przeprowadzenie drogi właśnie przez działkę gruntu nr (...), która również była przedmiotem tej czynności (stosownie do art. 145 § 2 k.c.).

Sąd Rejonowy wskazał, że konsekwencją ustanowienia przedmiotowej służebności było zasądzenie wynagrodzenia za jej ustanowienie od wnioskodawców na rzecz uczestnika.

W ocenie Sądu (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S., jakkolwiek może pełnić zarząd nieruchomością wspólną i zarząd ten pełni na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to jednak nie była jedynym zainteresowanym w sprawie. Nowo oznaczony uczestnik, tj. SM (...) w S. jest tylko jednym (choć większościowym) ze współwłaścicieli działki nr (...). Ustanowienie służebności następuje na nieruchomości stanowiącej współwłasność nie tylko Spółdzielni, dlatego zasądzenie wynagrodzenia tytułem ustanowionej drogi koniecznej, następuje na rzecz faktycznie istniejącej wspólnoty mieszkaniowej, jedynie reprezentowanej przez spółdzielnię.

Co do wysokości wynagrodzenia Sąd uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy zaproponowana przez wnioskodawców stawka 0,24 zł za m² nie jest zasadna. Zaistniała konieczność ustalenia wynagrodzenia po cenach wolnorynkowych, na którą to okoliczność Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego. W ocenie Sądu ustalone przez biegłego wynagrodzenie w kwocie 1620 złotych tytułem ustanowionej służebności jest adekwatne, uwzględnia charakter i przeznaczenie obciążonej nieruchomości, a także dotychczasowy sposób korzystania z niej. Biegły zasadnie do obliczeń przyjął powierzchnię pasa gruntu zajętej pod służebność. Obrona przez biegłego przy obliczeniach ilość 24 podmiotów, mogących korzystać z tej drogi, którą z kolei kwestionował uczestnik SM (...), nie jest nadmierna. Ponadto, uczestnik nie tylko nie wykazał żadnych nakładów na urządzenie drogi, ale również tego, że poniesione nakłady zwiększają wartość nieruchomości zajętej pod drogę konieczną. Szlak drogi koniecznej nie przebiega po stanowiskach parkingowych, co jasno obrazuje mapa geodety z k. 98 akt i oględziny nieruchomości, zatem nie sposób również uznać, aby taki fakt mógł wpłynąć na wysokość wynagrodzenia. W ocenie Sądu opinia biegłego została wykonana rzetelnie, w oparciu o ceny transakcyjne nieruchomości podobnych, po oględzinach przedmiotowych nieruchomości. Wbrew twierdzeniom uczestnika nie ma podstaw prawnych, aby zobowiązywać wnioskodawców do ponoszenia opłat za bieżące korzystanie z drogi dojazdowej, ponieważ wnioskodawcy nie są właścicielami tej nieruchomości. Tego typu koszty co do zasady obciążają właścicieli. Od należnego wynagrodzenia zostały zasądzone ustawowe odsetki w przypadku opóźnienia w płatności, zgodnie z ogólną zasadą dotyczącą wykonania zobowiązania obowiązującą w prawie cywilnym.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła uczestniczka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. i zaskarżając postanowienie w części dotyczącej wysokości zasądanego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, tj. pkt. II postanowienia, wniosła o jego zmianę, poprzez zasądzenie od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestnika kwoty

34.820 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przechodu i przejazdu, płatnego w terminie 14 dni od uprawomocnienia postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności oraz o zasądzenie od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestnika kosztów postępowania w I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżąca zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa materialnego oraz przepisów postępowania, które miały wpływ na wynik postępowania tj.

1) art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż kwota 1620 zł stanowi odpowiednie wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przechodu i przejazdu na nieruchomości stanowiącej własność uczestnika postępowania, podczas gdy wysokość zasądzanego wynagrodzenia jest rażąco zaniżona i nie stanowi ekwiwalentnego świadczenia w zamian za ustanowioną służebność,

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego polegający na przyjęciu prawidłowości opinii biegłego sądowego (w tym wysokości wskazanego przez biegłego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności), podczas gdy dowód z opinii biegłego pozostawał w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym tj. oględzinami nieruchomości oraz zeznaniami świadka B. C. (1); Sąd nie tylko nie wskazał przyczyn, dla których odmówił wiarygodności zeznaniom świadka, ale w gruncie rzeczy uchylił się od oceny tego dowodu,

3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów polegające na bezkrytycznym przyjęciu kwoty wynagrodzenia wskazanej w opinii biegłego sądowego za prawidłową, pomimo zarzutów do powyższej opinii przedstawionej przez uczestnika w toku postępowania,

4) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. oraz art. 228 k.p.c. poprzez uznanie, iż uczestnik nie wykazał nakładów poniesionych na projektowaną drogę konieczną oraz okoliczności zwiększenia wartości nieruchomości poprzez urządzenie infrastruktury drogi wewnętrznej, podczas gdy w toku postępowania został przeprowadzony dowód z oględzin nieruchomości oraz opinii biegłego, w której opinii biegły powinien wycenić wartość dokonanych nakładów (czego nie uczynił), a nadto kwestia wzrostu wartości nieruchomości z urządzoną drogą wewnętrzną w stosunku do nieruchomości pozbawionej tej infrastruktury jest faktem powszechnie znanym, niewymagającym dowodu - wartość nakładów poniesionych wiele lat temu jest nieprzydatna do określenia obecnej wartości tych nakładów jako składnika wycenianej nieruchomości.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, że w treści opinii biegłego sądowego wystąpiło wiele błędów merytorycznych, nieścisłości, a nadto biegły nie wziął pod uwagę istotnych okoliczności wskazywanych przez uczestnika, mających wpływ na ostateczną wycenę. Biegły nie uwzględnił w sposób należyty stanu technicznego części nieruchomości, przez którą miałyby przebiegać droga konieczna. Nadto, biegły określił jako przeciętne możliwości inwestycyjne przedmiotowej nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że powyższe oceny nie zostały przez biegłego w żaden sposób uzasadnione. Zdaniem uczestnika, opinia biegłego powinna uwzględniać stan techniczny nieruchomości według stanu na dzień dokonania oględzin, a biegły winien uwzględnić w treści opinii wszelkie okoliczności zwiększające wartość nieruchomości władnącej w przypadku ustanowienia służebności. W przedmiotowej sprawie istotnym jest, że pas gruntu stanowiący projektowaną drogę konieczną został przez uczestnika urządzony w sposób gwarantujący wnioskodawcom bezpieczne i komfortowe używanie tej nieruchomości jako drogi dojazdowej z ich posesji do drogi publicznej. Przedmiotowa droga jest drogą utwardzoną (asfaltową), wzdłuż asfaltu wybudowane są chodniki, teren jest w pełni uzbrojony, posiada instalacje odwadniające, oświetlenie i inną infrastrukturę towarzyszącą np. śmietniki. Podsumowując, omawiana nieruchomość jest „gotowa” do używania przez wnioskodawców w celu wskazanym we wniosku o ustanowienie służebności i nie wymaga poniesienia przez nich jakichkolwiek nakładów. Powyższe jednoznacznie ma wpływ na zwiększenie wartości nieruchomości wnioskodawców, a uczestnik konsekwentnie podnosił powyższe argumenty w toku postępowania. Zatem, nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu, wyrażonym w uzasadnieniu postanowienia, iż uczestnik postępowania nie wykazał żadnych nakładów na urządzenie drogi, ani

tego, że poniesione nakłady zwiększają wartość nieruchomości zajętej pod drogę konieczną. Podstawą określenia wartości nieruchomości, a co za tym idzie, wartości służebności drogi koniecznej, jest aktualna wartość rynkowa nieruchomości, a ustalenie tej wartości było właśnie zadaniem biegłego. Wartość nakładów poniesionych przed laty przy budowie drogi, nakładów poniesionych w międzyczasie na modernizacje i remonty, na bieżące utrzymanie, przekładają się na wartość rynkową przez efekty tych nakładów a nie ich wartość. O tej wartości świadczy stan techniczny infrastruktury, jej rodzaj, jakość utrzymania tej infrastruktury, a nie to, ile zapłacono za urządzenie drogi w roku 1980. Kompleksowe urządzenie drogi wewnętrznej prowadzi, w sposób oczywisty, do podwyższenia wartości nieruchomości z niej korzystających, a tym samym podwyższenia wartości nieruchomości władnącej w przypadku ustanowienia służebności na tej pierwszej nieruchomości. W niniejszej sprawie, aktualny stan techniczny projektowanej drogi koniecznej nie stanowił okoliczności spornej między uczestnikami postępowania. Co więcej, przeprowadzone zostały oględziny nieruchomości, podczas których biegły miał możliwość dokładnej weryfikacji stanu infrastruktury oraz zebrania odpowiednich materiałów opisowych i fotograficznych w celu określenia wartości drogi wewnętrznej, chodnika i pozostałych urządzeń – jako nakładów poczynionych przez uczestnika oraz uwzględnić wartość tych nakładów przy wycenie wartości służebności. Zeznania świadka B. C. (1) potwierdziły, że uczestnik postępowania dokonał urządzenia drogi na swój koszt (położenie asfaltu w latach osiemdziesiątych, wykonanie chodników z kostki brukowej oraz słupków rozgraniczających w zeszłym roku). Zdaniem uczestnika, biegły nie uwzględnił w swojej opinii powyższych czynników, ograniczając się wyłącznie do stwierdzenia, że droga jest utwardzona (pomijając nawet w jaki sposób). Biegły nie wziął pod uwagę odpowiedniego stanu technicznego nieruchomości, przez którą miała przebiegać służebność, co doprowadziło do nieprawidłowości dokonanej wyceny służebności, polegającej na nieuwzględnieniu wzrostu wartości nieruchomości władnącej. Wnioski z przedłożonego przez apelującą operatu szacunkowego są diametralnie inne niż zaprezentowane w opinii biegłego. Wartość służebności została wyceniona na kwotę 34.820 zł, co stanowi ponad dwudziestokrotność wynagrodzenia ustalonego przez biegłego sądowego. Zdaniem apelującej, zasądzone wynagrodzenie nie spełnia wymogu ekwiwalentności świadczeń. Niezależnie od powyższego uczestnik wskazał, że zachodzi potrzeba powołania kolejnych dowodów z opinii biegłego. Uczestnik podniósł również, że wielokrotnie wskazywał, że ze względu na konieczność zapewnienia wnioskodawcom dostępu do ich posesji z drogi wewnętrznej stanowiącej część działki gruntu nr (...), uczestnik nie ma możliwości urządzenia trzech dodatkowych miejsc parkingowych. Droga konieczna nie przebiega przez miejsca parkingowe tylko dlatego, że uczestnik zaniechał urządzenia dodatkowych miejsc parkingowych ze względu na fakt, iż zastawienie drogi w omawianym miejscu parkującymi samochodami, uniemożliwiłoby wjazd i wyjazd z posesji wnioskodawców. W ocenie uczestnika, Sąd w żaden sposób nie wyjaśnił, dlaczego uznał zaproponowaną przez biegłego metodę wyceny za zgodną z prawem. Ponadto, uczestnik kwestionował również wyliczoną przez biegłego liczbę osób korzystających z przedmiotowej drogi. Mieszkańcy budynku położonego przy ul. (...) korzystają z przedmiotowej drogi jedynie w ograniczonym zakresie, tj. do wysokości budynku wielorodzinnego. Natomiast zaprojektowana droga konieczna biegnie dalej wzdłuż działki (...) i na tym odcinku używana jest wyłącznie przez wnioskodawców. Zarzut przyjęcia zbyt wysokiej liczby mieszkańców korzystających z drogi wewnętrznej nie został obalony przez biegłego i w ślad za nim przez Sąd. Z uzasadnienia postanowienia wynika, że Sąd uznał liczbę 20 podmiotów jako rozsądną i niewygórowaną ze względu na fakt, że liczba wszystkich lokali w budynkach posadowionych na działce nr (...) wynosi 58. W tym miejscu wskazać należy na rażącą sprzeczność wyводу Sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Z przeprowadzonych oględzin oraz z treści opinii biegłego sądowego wynika, że wyłącznie mieszkańcy budynku przy ul. (...) korzystają z przedmiotowej drogi, lecz, jak podniesiono wyżej, w ograniczonym zakresie, natomiast mieszkańcy lokali z innych klatek schodowych w sposób naturalny korzystają z innych dojazdów i miejsc postojowych, których dość znaczna liczba znajduje się w pobliżu. Ponadto, biegły nieprawidłowo wskazał, że z drogi wewnętrznej korzysta dwóch właścicieli garaży, gdyż dojazd do tych budynków odbywa się od ul. (...). Co więcej, uczestnik postępowania postawił w tym miejscu donicę, która uniemożliwia korzystanie przez ewentualnych użytkowników garażu z drogi wewnętrznej na działce nr (...). Nadto, przyjęcie użytkownika trafostacji jako podmiotu korzystającego z drogi wewnętrznej jest zbyt daleko idące, gdyż jest to korzystanie sporadyczne, którego nie można utożsamiać ze stałym użytkowaniem drogi. Uczestnik podniósł, że w trakcie składania zeznań świadek B. C. zaferowała przedstawienie rocznych kosztów utrzymania przedmiotowej drogi. Sąd na to nie zareagował, a przecież ważne jest także to, jak się ma wysokość wynagrodzenia za korzystanie ze służebności do kosztów jej utrzymania, które obciążają wszak nieruchomość władnącą. Kosztów utrzymania przedmiotowej drogi nie wziął też pod uwagę biegły sądowy,

choć oczywiste jest, że koszty utrzymania drogi w pełni urządzonej jest znacząco inny niż koszt utrzymania drogi gruntowej, biegnącej przez pole, a właśnie dla takiej drogi właściwe jest obliczone przez biegłego wynagrodzenie. Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia porównywał wynagrodzenie obliczone przez biegłego do czynszu dzierżawnego pobieranego przez gminę, więc porównywał świadczenie jednorazowe ze świadczeniem okresowym. Gdyby więc kwota 1620 zł była opłatą roczną, można by ją porównywać z czynszem i zastanawiać się, czy jest to opłata adekwatna do kosztów utrzymania przedmiotu służebności i zapewniająca właścicielowi godziwy zysk.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców okazała się uzasadnioną w tym znaczeniu, że doprowadziła do uchylecia postanowienia w zaskarżonym zakresie i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie do ponownego rozpoznania, wobec nierozpoznania istoty sprawy, w rozumieniu art. 386 § 4 kpc.

Sprawa o ustanowienie drogi koniecznej jest sprawą rozpoznawaną w postępowaniu nieprocesowym (art. 626 § 1 kpc). Domeną postępowania nieprocesowego jest załatwianie spraw, w których liczba zainteresowanych jest (może być) różna, a ich interesy są zbieżne lub sprzeczne, a niejednokrotnie przenikają się i krzyżują. Cechą postępowania nieprocesowego jest także to, że częściej niż proces ma ono charakter prewencyjny (ochronny) oraz że znacznie mocniej akcentowany jest w nim interes publiczny; niejednokrotnie zresztą podłożem spraw nieprocesowych są przepisy prawa publicznego oraz uprawnienia i obowiązki wynikające z tego prawa. Postępowanie nieprocesowe wyróżnia się także tym, że częściej niż w procesie zapadają w nim orzeczenia konstytutywne, tj. tworzące albo kształtujące stosunki prawne dotyczące wielu różnych podmiotów (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2010 r., sygn. III CZP 112/09, OSNC 2010/7-8/98).

Uczestnikiem postępowania nieprocesowego jest tylko ten, kto bierze w tym charakterze udział w postępowaniu nieprocesowym po wskazaniu go przez wnioskodawcę i doręczeniu odpisu wniosku, po wzięciu udziału w sprawie w wyniku własnej inicjatywy lub na skutek wezwania przez sąd (art. 510 kpc). W niektórych wypadkach przymiot uczestnika postępowania wynika wprost z ustawy. Zgodnie z art. 510 § 2 kpc, jeżeli okaże się, że zainteresowany nie jest uczestnikiem, sąd wezwie go do udziału w sprawie. W postępowaniu nieprocesowym w pierwszej kolejności stosuje się przepisy dotyczące tego trybu postępowania, a dopiero na zasadzie odpowiedniego stosowania - przepisy o postępowaniu procesowym (art. 13 § 2 kpc). Zainteresowanym, a zatem ewentualnym uczestnikiem postępowania nieprocesowego jest każdy, kto ma interes prawny w rozstrzygnięciu sprawy. Interes ten może mieć charakter bezpośredni lub pośredni. Sąd czuwa z urzędu nad tym, aby w sprawie brali udział wszyscy zainteresowani. Wobec tego, sąd powinien w toku całego postępowania zważać, czy poza występującymi w sprawie nie ma innych osób, których uczestnictwo uzasadnione jest interesem, o którym mowa w art. 510 § 1 kpc. W celu ustalenia tych osób, ich danych osobowych oraz stopnia zainteresowania sąd może podejmować wszystkie niezbędne czynności.

Niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania. Osoba zainteresowana, niebędąca uczestnikiem postępowania zakończonym prawomocnym postanowieniem orzekającym co do istoty sprawy, może żądać wznowienia postępowania, jeżeli postanowienie to narusza jej prawa (por. zwłaszcza uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 września 1967 r., III CZP 60/67 i z dnia 18 grudnia 1974 r., III CZP 88/74).

W okolicznościach niniejszej sprawy wnioskodawcy jako uczestnika postępowania wskazali Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...), ul. (...), ul. (...) zastępowaną przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S.. Na rozprawie w dniu 31 stycznia 2011 roku wnioskodawcy sprecyzowali, iż uczestnikiem postępowania jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. reprezentowana przez jej zarząd. Ten ostatni podmiot już uprzednio zgłosił się do sprawy, składając odpowiedź na wniosek z dnia 3 listopada 2010 roku.

W toku dalszego postępowania i wreszcie w zaskarżonym postanowieniu Sąd Rejonowy przyjmował jednakże, że jedynym uczestnikiem postępowania jest Wspólnota Mieszkaniowa ww. nieruchomości i to na rzecz tej ostatniej zasądono wynagrodzenia od wnioskodawców za ustanowienie służebności.

W ocenie Sądu Okręgowego, postanowienie w zaskarżonym zakresie nie może się ostać, gdyż postępowanie toczyło się z udziałem podmioty nieistniejącego.

Wyjaśnić należy, iż w niniejszej sprawie, jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, na nieruchomości obciążonej posadowione są cztery budynki mieszkalne wielorodzinne położone przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...) w S.. Działka ta stanowi współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. - własnością Spółdzielni pozostaje 56 lokali z udziałem wynoszącym (...). Natomiast 54 lokale stanowią własność osób fizycznych. Na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. sprawuje zarząd całą nieruchomością.

Przepisy art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych określają wzajemny stosunek przepisów tej ustawy oraz przepisów ustawy o własności lokali. Zasadą jest odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali (art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Wyjątki o tej zasady zostały określone w przepisach art. 27 ust. 2-4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obecnie owo odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali odnosi się do całej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a nie tylko - jak dotychczas - wyłącznie do jej rozdziału 3. Spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi współwłasność spółdzielni. Jest to zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, powstający i wykonywany ex lege, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Do zarządu tego nie stosuje się przepisów ustawy o własności lokali dotyczących wspólnoty mieszkaniowej i zebrania właścicieli, co oznacza, że w odniesieniu do odrębnej własności lokali podlegających przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota mieszkaniowa nie powstaje. Chodzi tu zwłaszcza o przepisy art. 6, art. 8 i art. 17 ustawy o własności lokali (por. Krzysztof Pietrzykowski, Spółdzielnie mieszkaniowe, Komentarz, 6. wydanie, Warszawa 2011, s. 275 i 276; postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 20 marca 2013 r., I ACz 527/13, LEX nr 135916).

Skoro w nieruchomościach objętych działaniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota mieszkaniowa nie działa (a nawet nie stosuje się przepisu art. 6 ustawy mówiącego, czym jest wspólnota mieszkaniowa) i nie odbywają się zebrania właścicieli lokali, to tym samym uczestnikami postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej powinni być wszyscy właściciele, którym przysługuje udział we współwłasności nieruchomości obciążonej. Nie można odmówić właścicielowi lokalu wyodrębnionego posiadającemu udział w prawie własności statusu zainteresowanego w rozumieniu art. 520 kpc. Zgodnie z art. 626 kpc obowiązkowe jest powiadomienie właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r., sygn. III CSK 110/10, LEX nr 785275).

Wobec braku powstania owej wspólnoty mieszkaniowej, co do zasady posiadającej zdolność sądową, nie może znaleźć zastosowania w sprawie pogląd prawny wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 lutego 2011 roku (III CSK 110/10, LEX nr 785275).

W konsekwencji brak jest także podstaw do zasądzenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz jednego tylko współwłaściciela nieruchomości obciążonej, tu występującej w sprawie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., tym bardziej, że po stronie takich współwłaścicieli nie występuje solidarność czynna, co powoduje, że wynagrodzenie to powinno zostać zasądzone w częściach odpowiadających udziałom we współwłasności.

Dlatego też właściwe rozpoznanie sprawy wymaga ustalenia wszystkich współwłaścicieli nieruchomości obciążonej i ich wezwania do udziału w sprawie w charakterze uczestników, i wreszcie umożliwienia im wypowiedzenia się w kwestii owego należnego im wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, Sąd Okręgowy wskazuje jedynie na konieczność uaktualnienia opinii biegłego sporządzonej w grudniu 2011 roku. Jak wynika z powyższej opinii, wysokość wynagrodzenia za ustanowienie

służebności drogi koniecznej, ustalona została w oparciu o wartość rynkową prawa własności działki, przez którą przebiega droga. W myśl art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651) operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie powyższego okresu po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.

Ustalając z urzędu wysokość należnego wynagrodzenia Sąd Rejonowy winien mieć na uwadze, iż jak wynika z art. 145 kc, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (§2), powinno także uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§3). Sam koszt urządzenia drogi koniecznej nie jest elementem decydującym, chociaż również należy go brać pod uwagę. W postanowieniu z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07 (niepubl.), Sąd Najwyższy zwrócił bowiem, że wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej należy się właścicielowi nieruchomości obciążonej bez względu na poniesienie szkody na skutek ustanowienia służebności i obejmuje wszystkie koszty i nakłady na urządzenie i utrzymanie drogi w zakresie, w jakim uprawniony ze służebności nie ponosi ich bezpośrednio. Wynagrodzenie, o jakim mowa, może także obejmować wyrównanie uszczerbku majątkowego, jaki właściciel nieruchomości obciążonej poniósł na skutek ustanowienia służebności drogowej, jednakże w takim przypadku właściciel nieruchomości obciążonej powinien wykazać, że go poniósł.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy, działając na podstawie art. 386 § 4, w zw. z art. 13 § 2 kpc, uchylił postanowienie Sądu pierwszej instancji w zakresie jego punktu II i w tej części przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej (art. 108 § 2 kpc).

Ponownie rozpoznając sprawę, Sąd przede wszystkim umożliwi wzięcie udziału w postępowaniu wszystkim zainteresowanym, którymi są także właściciele wyodrębnionych lokali i przeprowadzi postępowanie dowodowe z udziałem wymienionych zainteresowanych, bacząc by, w przypadku oparcia się na dowód z opinii biegłego, w którym dochodzi co wyceny nieruchomości, będącym jej częścią operat szacunkowy był aktualny stosownie do art. 163 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.