

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 16 października 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi w sprawie sygnatura akt I Ns 1119/10 z wniosku I. S. z udziałem Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., P. M., Gminy M. Ł., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o stanowanie drogi koniecznej:

1. ustanowił na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w Ł. obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...) służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejścia i przejazdu, o łącznej powierzchni 1088 metrów kwadratowych, oznaczonej na kolor czerwony oraz symbolami na stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 12/02/2015 roku przez uprawnionego geodetę M. R. i zaewidencjonowanej w dniu 24/02/2015 roku pod numerem P. (...)2015.766 w (...) Ośrodku Geodezji obciążające:

a. każdoczesne prawo użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb W-35, położonej w Ł. przy ulicy (...) objętą księgą wieczystą prowadzoną Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi (...) w zakresie pasa gruntu oznaczonego na mapie symbolami: W, X, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, (...),W o powierzchni 467 metrów kwadratowych;

b. każdoczesne prawo własności nieruchomości obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb W-35, położonej w Ł. przy ulicy (...). objętą księgą wieczystą prowadzoną Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi (...) w zakresie pasa gruntu oznaczonego na mapie symbolami: X,W,U,V,A,B,C,D,E,X o powierzchni 621 metrów kwadratowych;

2. zobowiązał I. S. do zapłaty na rzecz Towarzystwa Budownictwa (...) Sp. z o.o. w Z. kwoty 99.141 złotych tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1 a oraz kwoty 146 .981 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1 b.

3. obciążył Towarzystwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. w Z. obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi kwoty 6.869,27 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

4. ustalił, że w pozostałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła wnioskodawczyni, zaskarżając rozstrzygnięcie w zakresie punktu 2. Skarżąca zarzuciła naruszenie:

1) przepisów prawa procesowego:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278. k.p.c. art. 299 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, a także błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, to jest dowodu z przesłuchania stron i dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, co doprowadziło do bezpodstawnego zobowiązania wnioskodawczyni do zapłaty jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności, podczas gdy za trafnością wynagrodzenia w postaci świadczeń okresowych przemawiają okoliczności niniejszej sprawy, tj. sytuacja majątkowa wnioskodawczyni, a także względy społeczno- gospodarcze, co też znalazło odzwierciedlenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym i winno prowadzić do ustalenia wynagrodzenia okresowego, a czego Sąd I instancji naruszając ww. przepisy nie uczynił;

- art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia, które nie wyjaśnia wyczerpująco motywów wydania postanowienia odnośnie orzeczenia o jednorazowym wynagrodzeniu z tytułu ustanowienia służebności i nie odnosi się do stanowiska i zastrzeżeń podnoszonych przez wnioskodawczynię w tym zakresie w toku postępowania przed Sądem I instancji.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 145 § 1 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie przez Sąd I instancji, że przyznanie okresowego wynagrodzenia może rodzić wątpliwości teoretyczne i prowadzić do komplikacji praktycznych, jak również przyjęcie, że takie wynagrodzenie nie miałoby dla uczestnika Towarzystwa Budownictwa (...) sp. z o.o. w Z. „żadnego finansowego przełożenia”, co w konsekwencji doprowadziło do wydania wadliwego postanowienia i zobowiązania wnioskodawczyni do zapłaty jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, podczas gdy wynagrodzenie okresowe byłoby korzystne dla obu stron, bowiem stosownie do okoliczności może ono ulec zmianie, co ma istotne znaczenie w niniejszej sprawie zwłaszcza w kontekście braku skonkretyzowania planów inwestycyjnych wnioskodawczyni.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w zakresie punktu 2 postanowienia i zasądzenie wynagrodzenia okresowego za ustanowienie służebności zgodnie z opinią biegłego G. T.. Z ostrożności procesowej, w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku, skarżąca wniosła o rozłożenie należności zasadzonej postanowieniem Sadu na raty roczne płatne co rok, w terminie do 31 grudnia każdego roku.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wniósł o oddalenie apelacji w całości, o oddalenie wniosku o rozłożenie na raty roczne należności zasadzonej postanowieniem Sądu, zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlegała oddaleniu.

Skoro apelujący zarzucił zaskarżonemu postanowieniu oparcie rozstrzygnięcia na błędnej ocenie stanu faktycznego, należało w pierwszej kolejności odnieść się do tego zarzutu, albowiem w praktyce orzeczniczej powszechnie przyjmuje się, że prawidłowość ustaleń faktycznych determinuje trafność oceny prawnej zawartej w zaskarżonym orzeczeniu.

Zarzucany w apelacji błąd w ustaleniach faktycznych dotyka w istocie kwestii prawidłowego zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena ta musi być zgodna z zasadami logiki, doświadczenia życiowego oraz uwzględniać całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez Sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż jedynie wtedy można zarzucać Sądowi przekroczenie uprawnienia Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. orz. SN z 6.11.1998r., II CKN 4/98). Ocena dowodów przeprowadzona z zachowaniem tych reguł mieści się w granicach wyznaczonych przez zasadę swobodnej oceny dowodów zamieszczoną w art. 233 § 1 k.p.c.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że Sąd I instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i dokonał prawidłowej oceny dowodów. Skarżący podnosząc zarzut, zakwestionował zobowiązanie wnioskodawczyni do zapłaty jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności podnosząc, że za przyznaniem wynagrodzenia w postaci świadczeń okresowych przemawia sytuacja majątkowa wnioskodawczyni. Wbrew stanowisku skarżącego Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne co do sytuacji majątkowej wnioskodawczyni, opierające się na jej zeznaniach. Przy czym w apelacji skarżąca nie powołała się na

żadne konkretne okoliczności faktyczne, które nie zostały przez Sąd ustalone. Twierdzenia skarżącej co do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. stanowią niczym nie uzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Rejonowego.

Stwierdzić należy, iż chybiony jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 328 § 1 k.p.c. Lektura pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia pozwala bowiem stwierdzić, że Sąd Rejonowy szczegółowo wyjaśnił motywy stanowiska przyjętego u podstaw rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu, co więcej uczynił to wieloaspektowo i wyczerpująco. W konsekwencji stwierdzić trzeba, że pisemne uzasadnienie kwestionowanego wyroku w pełni realizuje funkcje przypisywane temu dokumentowi, który pełniąc rolę sprawozdawczą przede wszystkim pozwolić ma na zrekonstruowanie rozumowania, jakie wiodło do sformułowania wniosków przyjętych przez orzekający sąd, dla możliwości ich zweryfikowania w toku kontroli instancyjnej. Tak opisanym wymogom odpowiadają pisemne motywy orzeczenia sporządzone przez Sąd Rejonowy.

Ustalając jednorazowe wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy nie naruszył art. 145 k.c.

Co do zasady, wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej ma charakter jednorazowy. Orzecznictwo dopuszcza jednak ustalenie go w formie świadczeń okresowych. I tak, w post. SN z 17.1.1969 r. (III CRN 379/68, OSNCP 1969, Nr 12, poz. 223), uznano, że "wynagrodzenie (...) może mieć i często ma charakter świadczeń okresowych, a nie świadczenia jednorazowego. Gdyby więc ustawodawca zamierzał wprowadzić tylko jednorazowe wynagrodzenie, to niewątpliwie musiałoby to znaleźć wyraz w treści art. 145 KC (...) Skoro więc przy ustanowieniu służebności gruntowych w drodze umowy między stronami nie jest wyłączone różne określenie przez te strony sposobu wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości obciążonej na rzecz władnącej, to brak uzasadnionych względów, które by przemawiały przeciwko możliwości określenia w orzeczeniu sądowym wynagrodzenia w postaci okresowych świadczeń, gdyż orzeczenie takie zastępuje, jak już wyżej wspomniano, brak porozumienia stron". Dalej, zdaniem SN, "nie można bowiem wyłączyć takiej sytuacji, w której zasądzenie od właściciela nieruchomości, nie mającej dostępu do drogi publicznej (w szczególności najczęściej chodzi tutaj o nieruchomości rolne), zapłaty jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej przez grunty sąsiednie może stanowić szczególnie uciążliwe obciążenie dla tego właściciela ze szkodą dla jego gospodarstwa". Choć pogląd ten został powtórzony również w późniejszych orzeczeniach (zob. np. post. SN z 18.9.2014 r., V CSK 594/13, L.), to należy zauważyć, że może on rodzić wątpliwości teoretyczne i prowadzić do komplikacji praktycznych. Przyznanie wynagrodzenia okresowego rodzi trudności w razie zbycia nieruchomości władnącej – brak jest wszak jednoznacznej podstawy prawnej dla uznania, że obowiązek jego zapłaty obciąża kolejnego właściciela nieruchomości władnącej. Obowiązek zapłaty wynagrodzenia nie jest też elementem służebności, która jest prawem podmiotowym i nie obejmuje obowiązku świadczenia (należy uznać, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności nie stanowi elementu tego prawa rzeczowego ograniczonego, lecz jest ustalane za jego ustanowienie). Trudno też konstruować w tym wypadku zobowiązanie realne (gdzie zobowiązanym byłby każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej), gdyż nie przewiduje go ustawa, a w przypadku obligacji realnych obowiązuje zasada numerus clausus (tak słusznie M. Warciński, Wynagrodzenie, s. 59; inaczej S. Rudnicki, w: Komentarz do KC, Ks. II, 2011, s. 84; a także W.J. Katner, Glosa do uchw. SN z 8.9.1988 r., III CZP 76/88, s. 561–562, choć ten ostatni autor i tak, co do zasady, opowiada się przeciwko przyznawaniu wynagrodzenia okresowego za ustanowienie służebności drogi koniecznej). W piśmiennictwie słusznie zauważono również, że "obowiązek świadczenia okresowego jest szczególnie uciążliwy dla dłużnika, dlatego jeśli nie powstaje na mocy umowy (renta), jego sądowe ustanowienie powinno mieć wyraźną podstawę w ustawie" (E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2013, s. 444).

Powyższej opisane względy przemawiają za oceną, iż orzeczenie Sądu Rejonowego przyznającego jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej jest prawidłowe. Ponadto słusznie ocenił Sąd Rejonowy, że wnioskodawczyni nie udowodniła aby z uwagi na jej sytuację materialną zasadnym było ustalenie tego wynagrodzenia jako płatnego okresowo. Przeciwnie skarżąca ma środki na uiszczenie wynagrodzenia. Jak sama zeznała: „nie skonsultowałam się z mężem, ale jak przypuszczam mamy około 200.000 zł”. Skarżąca prowadzi wspólne gospodarstwo domowe, a dzieci są już na własnym utrzymaniu. Ponadto skarżąca wraz z mężem zamierza wesprzeć

się kredytem na budowę parkingów. Okoliczność ta świadczy, że wraz z mężem ma zdolność kredytową. Trudno w takiej sytuacji ocenić, że nie ma środków na wynagrodzenie.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do rozłożenia zasądzonej w postanowieniu należności na raty. Zgodnie z treścią art. 320 k.p.c., w szczególnie uzasadnionych wypadkach Sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie.

Rozłożenie zasądzanego świadczenia na raty albo wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia zasądzanego świadczenia jest możliwe tylko "w szczególnie uzasadnionych wypadkach". Takie wypadki zachodzą, jeżeli ze względu na stan majątkowy, rodzinny, zdrowotny spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłoczne lub jednorazowe spełnienie zasądzanego świadczenia przez pozwanego byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 stycznia 2013 roku, sygn. akt I ACa 1080/12, LEX nr 1313300).

Tymczasem wnioskodawczyni, jak już opisano powyżej, nie wykazała, że jej sytuacja majątkowa jest na tyle zła, że uiszczenie jednorazowe wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej byłoby niemożliwe. Brak jest również podstaw, by stwierdzić, że uiszczenie jednorazowe wynagrodzenia narazi skarżącą, czy jej męża na szkodę.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. postanowienia na podstawie art. 520 § 2 k. p. c, jako że interesy skarżącej i uczestnika Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. były sprzeczne. Na koszty poniesione przez Towarzystwo Budownictwa (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., w tym postępowaniu złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika w osobie radcy prawnego, którego wysokość – 240 zł ustalono na podstawie § 5 pkt 3, w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).