

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, XII Wydział Cywilny  
w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Partyk

Protokolant: osobiście

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2022 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym (art. 15z<sup>2</sup> ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych)

sprawy z wniosku Doroty Bogusz

przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie, Czesława Bogusza i Gminy Miejskiej Kraków

o ustanowienie drogi koniecznej

### postanawia:

1. ustanowić na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w Krakowie – Podgórzu obręb 31, oznaczonej jako działki nr 45/4 i 45/5 objętej księgą wieczystą nr KR1P/00247270/1, służebność gruntową w postaci prawa przejazdu i przechodu:
  - a) na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie – Podgórzu, obręb 31, oznaczonej jako działka numer 311/31, objętej księgą wieczystą o numerze KR1P/00261789/6, pasem o powierzchni 0,0291 ha,
  - b) na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie – Podgórzu, obręb 31, oznaczonej jako działka numer 13/6, objętej księgą wieczystą o numerze KR1P/00227216/9, pasem o powierzchni 0,0158 ha,

c) na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie - Podgórzu, obręb 31, oznaczonej jako działka numer 278/6, objętej księgą wieczystą o numerze KR1P/00199626/0, pasem o powierzchni 0,0047 ha,

d) na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie - Podgórzu, obręb 31, oznaczonej jako działka numer 44/1, objętej księgą wieczystą o numerze KR1P/00208182/2, pasem o powierzchni 0,0078 ha,

zgodnie z projektem sporządzonym przez biegłego sądowego Piotra Dukielskiego w opinii uzupełniającej z dnia 4 lipca 2021 roku - wariant I (karta 272 akt), stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia;

2. oddalić wniosek w zakresie ustanowienia służebności na prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie - Podgórzu, obręb 31, oznaczonej jako działka numer 311/30, objętej księgą wieczystą o numerze KR1P/00256643/3, stanowiącej drogę publiczną;

3. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności zgodnie z punktem 1 niniejszego postanowienia zasądza od wnioskodawczyny Doroty Bogusz:

a) na rzecz uczestniczki Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie kwotę 66.012,82 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy dwanaście złotych i osiemdziesiąt dwa grosze), w tym kwotę 12.343,86 zł (dwanaście tysięcy trzysta czterdzieści trzy złote i osiemdziesiąt sześć groszy) tytułem podatku od towarów i usług, płatną w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu płatności,

b) na rzecz uczestniczki Gminy Miejskiej Kraków kwotę 76.074,33 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemdziesiąt cztery złote i trzydzieści trzy grosze), w tym kwotę 14.225,28 zł (czternaście tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych i dwadzieścia osiem groszy) tytułem podatku od towarów i usług, płatną w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu płatności;

4. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie od wnioskodawczyny Doroty Bogusz

kwotę 8.943,18 zł (osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści trzy złote, osiemnaście groszy) tytułem rozliczenia wydatków sądowych w sprawie tymczasowo wyłożonych z sum budżetowych Skarbu Państwa;

5. stwierdzić, że w pozostałym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie ponoszą wnioskodawcy i uczestnicy, każde z nich we własnym zakresie.

Sekr. proszę:

1./ odnotować postanowienie;

2./ odpisy postanowienia doręczyć:

- - pełnomocnikom wnioskodawczyni i uczestników Gminy Miejskiej Kraków i Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” poprzez zamieszczenie w portalu informacyjnym;
- uczestnikowi Czesławowi Boguszowi (pocztą) z pouczeniem: „Sąd przesyła odpis postanowienia informuje, że jest ono nieprawomocne. Jeżeli strona nie zgadza się z postanowieniem co do istoty sprawy, to może złożyć od niego apelację w ten sposób, że w terminie 7 dni od otrzymania odpisu postanowienia (tj. niniejszej korespondencji) może złożyć wniosek o sporządzenie uzasadnienia postanowienia i doręczenie odpisu postanowienia z uzasadnieniem, a następnie w terminie 14 dni od otrzymania odpisu postanowienia z uzasadnieniem może wnieść apelację do Sądu Okręgowego w Krakowie za pośrednictwem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie. Natomiast jeżeli strona nie zgadza się z postanowieniem co do kosztów postępowania, a nie wnosi apelacji od postanowienia co do istoty sprawy, to może złożyć zażalenie na zawarte w wyroku postanowienie co do kosztów postępowania w ten sposób, że w terminie 7 dni od otrzymania odpisu postanowienia (tj. niniejszej korespondencji) może złożyć wniosek o sporządzenie uzasadnienia zawartego postanowienia w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania i doręczenie jego odpisu z uzasadnieniem, a następnie w terminie 7 dni od otrzymania odpisu postanowienia z uzasadnieniem może wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Krakowie za pośrednictwem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie. Sąd informuje, że opłata stała od wniosku o sporządzenie uzasadnienia (bez względu na zakres uzasadnienia) wynosi 100,00 zł (sto złotych), w razie jej nieuiszczenia wniosek o sporządzenie uzasadnienia podlega odrzuceniu, natomiast w przypadku wniesienia zażalenia uiszczona opłata od wniosku o uzasadnienie podlega zaliczeniu na poczet opłaty sądowej od apelacji lub zażalenia. Jeżeli wniosek o sporządzenie uzasadnienia nie zostanie złożony, to postanowienie uprawomocni się ósmego dnia po doręczeniu odpisu wyroku (tj. niniejszej korespondencji).”;

3./ kal. 1 miesiąc z d.d.

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 19 sierpnia 2019 r. (data prezentaty) wnioskodawczyni Dorota Bogusz domagała się ustanowienia za wynagrodzeniem służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu i przechodu do drogi publicznej - ul. Grota-Roweckiego na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości, położonej w Krakowie, składającej się z działek nr 45/4 oraz 45/5, obręb 31 Kraków – Podgórze, objętej księgą wieczystą nr KR1P/00247270/1.

Wnioskodawczyni wskazała iż jest właścicielką nieruchomości obejmującej działki nr 45/4 i 45/5, o łącznej powierzchni 0,0508 ha. Zaznaczyła, że nieruchomość ta przylega do pasa drogowego ulicy Grota – Roweckiego, a oddzielona jest od pasa drogowego ekranem akustycznym, wobec czego bezpośredni wjazd z ulicy nie jest możliwy. Zatem mając na uwadze powyższe, wskazane działki nie mają dostępu do drogi publicznej.

W odpowiedzi na wniosek Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj- Zaborze” wniosła o oddalenie wniosku w zakresie przebiegania służebności drogi koniecznej przez działki nr 311/31 oraz 311/27, których uczestniczka jest użytkownikiem wieczystym. Spółdzielnia Mieszkaniowa wskazała, iż nieruchomość dla której miałyby zostać stanowiąca służebność drogi koniecznej posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Grota-Roweckiego. Wskazała też, że dostęp ten wymaga jedynie urządzenia zjazdu z drogi publicznej. Zaznaczyła też, iż roszczenia wnioskodawczyni pozostają w sprzeczności z treścią warunków zabudowy stanowiących załącznik do decyzji nr 2/6730.2/480/14 z dnia 26 lutego 2014 r. Wniosła również o zwrot kosztów postępowania.

Na rozprawie w dniu 22 października 2019 r. swoje stanowisko przedstawiła Gmina Miejska Kraków. Wskazała iż pozostawia wniosek do uznania Sądu. Jednakże na wypadek ustanowienia służebności po nieruchomości stanowiącej własność gminy, wniosła o uwzględnienie podwyższenia wynagrodzenia o podatek VAT.

W piśmie z dnia 7 listopada 2019 r. swoje stanowisko podtrzymała wnioskodawczyni. Wskazała, iż działki 45/4 i 45/5 nie mają dostępu do drogi publicznej. Swoje twierdzenia uzupełniła pismem z dnia 26 listopada, wskazując iż Zarząd Dróg Miasta Krakowa nie wyraża zgody na demontaż ekranów akustycznych zamontowanych wzdłuż ul. Grota-Roweckiego.

W piśmie z dnia 20 sierpnia 2020 r. Gmina Miejska Kraków wskazała, iż działka 311/30 stanowi część drogi publicznej. W związku z czym zawnioskowała o wyłączenie

przedmiotowej działki z projektu służebności.

W kolejnych pismach przygotowawczych wnioskodawczyni i uczestnicy podtrzymali swoje dotychczasowe stanowiska, przy czym w piśmie z dnia 18 maja 2022 r. uczestniczka Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruczaj- Zaborze” wniosła o przyznanie wynagrodzenia za ustanowienie służebności podwyższonego o podatek VAT.

### **Sąd ustalił**

Nieruchomości oznaczone jako działki nr 45/4 i 45/5 stanowiące przedmiot własności wnioskodawczyni Doroty Bogusz nie posiadają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Nieruchomości te są otoczone działkami o numerach 46/1, 46/2, 45/2, 44/1, 317/1. Z ulicy Grota-Roweckiego są dwa zjazdy i urządzony wewnętrzny układ drogowy po terenie działek nr 311/30, 311/31, 13/6, 278/6, 44/1, 45/5, 46/1, 53/12, 54/9, 311/32, 53/9. Nieruchomości nr 45/4 i 45/5 są parkingiem osiedlowym. Od parkingu teren osiedla mieszkaniowego oddziela zieleniec i droga osiedlowa. Ulicę Grota-Roweckiego oddzielają od nieruchomości ekrany akustyczne.

*(wyrys z mapy geodezyjnej, k. 171, dokumentacja fotograficzna k. 206-213 i 344-354, warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego na działkach przy ul. Grota-Roweckiego w Krakowie, wyniki analizy urbanistyczno-technicznej oraz decyzja o ustaleniu warunków zabudowy k. 222-237)*

W związku z uzasadnionym prawnie pismem Zarządu Dróg Miasta Krakowa, niemożliwym jest usunięcie ekranów akustycznych znajdujących się przy działce nr 46/1 obr. 31, celem budowy zjazdu bezpośrednio z ul. Grota-Roweckiego na wyżej wskazaną działkę.

*(pismo Zarządu Dróg Miasta Krakowa z dnia 15.11.2019 r. k. 217)*

Obszar objęty wnioskiem nie posiada uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

*(zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego k. 297)*

Biegły sądowy geodeta przedstawił 4 warianty przebiegu służebności drogowej.

W pierwszym wariantcie drogę zaprojektowano po istniejącej w terenie jezdni o nawierzchni betonowej, której szerokość wynosi do 9 metrów na działce nr 311/31 i 311/30 w miejscu włączenia się służebności drogi koniecznej do ul. Grota-Roweckiego.

W opisywanym przypadku włączenie się do drogi publicznej może się odbyć jedynie przez działki nr 53/9 i 311/32. Całkowita powierzchnia służebności wynosiłaby w tym przypadku 0,0965 ha.

Wariant drugi obejmował służebność drogi koniecznej poprowadzoną przez działki ewidencyjne nr 53/9, 311/32, 317/1, 311/31 i 311/30. Włącznie do drogi publicznej możliwe jest w tym przypadku jedynie przez działki nr 53/9 i 311/32. Ruch dwukierunkowy możliwy jest jedynie poprzez działki nr 311/30 i 311/31. Całkowita powierzchnia służebności w tym przypadku wynosiłaby 0,1285 ha.

Trzeci wariant (wariant pierwszy zawarty w opinii uzupełniającej z dnia 4 lipca 2020 r.) obejmował działki o nr 44/1, 278/6, 13/6, 311/31, 311/30. Powierzchnia całkowita tak przedstawionego pasa drogowego obejmowałaby 0,0592 ha .

Czwarty wariant (wariant drugi zawarty w opinii uzupełniającej z dnia 4 lipca 2020 r.) obejmował działki o nr 317/1, 311/31 i 311/30. Powierzchnia całkowita tak ustalonej drogi obejmowałaby 0,0734 ha.

*(opinia biegłego sądowego geodety Piotra Dukielskiego, k . 243- 248, 267- 273)*

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w przypadku pierwszego wariantu zaproponowanego przez biegłego geodetę Piotra Dukielskiego w opinii uzupełniającej z dnia 4 lipca 2020 r. wynosi: w odniesieniu do działki nr 311/31 – 53.668,96 zł netto, a w odniesieniu do działek nr 13/6, 278/6 i 44/1 – łącznie 61.849,05 zł netto (34.530,59 zł, 10.271,74 zł, 17.046,72 zł).

*(opinia biegłej sądowej Magdaleny Biel z dnia 21.02.2022, k. 293-406)*

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów nie budził zastrzeżeń Sądu.

Opinie biegłych Sąd ocenił jako rzetelne i miarodajne.

### **Sąd zważył:**

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Stosownie do art. 145 § 1, 2 i 3 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 niemającej 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. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Nieruchomość o nr 45/4 i 45/5 nie posiada dostępu do drogi publicznej, dlatego zasadnym jest ustanowienie służebności drogi koniecznej. W związku z brakiem możliwości zdemontowania ekranów akustycznych, znajdujących się wzdłuż przedmiotowych działek, należy uznać, iż działki te są pozbawione możliwości przejazdu, jak i przechodu.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy Sąd przyjął, iż właściwym będzie ustalenie służebności drogi koniecznej w oparciu o pierwszy wariant opinii biegłego Piotra Dukielskiego zawarty w opinii uzupełniającej z dnia 4 lipca 2021 r. Tak ustanowiona służebność będzie najmniej uciążliwa dla nieruchomości obciążonych. Powierzchnia całkowita tak przedstawionego wariantu obejmowałaby 0,0592 ha. Spośród wariantów służebności wynikających z opinii biegłego ten obejmuje najmniejszą powierzchnię, a szlak drożny jest najkrótszy. Zatem zajmować będzie najmniej zagospodarowanej na ten cel powierzchni. Co więcej, na terenie obciążonych nieruchomości istnieje już urządzony wewnętrzny układ drogowy.

Odnosząc się do wynagrodzenia za ustanowienie służebności, to zgodnie z art. 145 § 1 k.c. ustanowienie drogi koniecznej ma charakter odpłatny. Sąd bazując na opinii biegłego za ustanowienie służebności drogi koniecznej, Sąd zasądził wynagrodzenie w wysokości obliczonej przez biegłą sądową Magdalenę Biel. Składają się na nią kwoty rozdzielone proporcjonalnie do udziału nakładów w ustanowionej służebności drogi koniecznej. Za ustanowienie służebności na działce nr 311/31 Sąd zasądził wynagrodzenie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w kwocie 53.668,96 zł netto, z kolei za ustanowienie służebności na działkach nr 13/6, 278/6 i 44/1, Sąd zasądził na rzecz Gminy Miejskiej Kraków kwotę w wysokości 61.849,05 zł netto. Przyznane wynagrodzenia podlegają podwyższeniu o stawkę podatku VAT. Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług przez świadczenie usług rozumie się m. in. zobowiązanie do powstrzymania się od dokonania czynności lub do tolerowania czynności lub sytuacji. W myśl zaś art. 285 § 1 k.c. służebność gruntowa polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w



możności dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Wobec powyższego ustanowienie za wynagrodzeniem służebności, jako formy obowiązku powstrzymania się od dokonania czynności lub do tolerowania czynności lub sytuacji, podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, w stawce 23%, stosownie do 41 ust. 1 w zw. art. 146a powołanej ustawy o podatku od towarów i usług. Sąd przyjął, że wynagrodzenie powinno zostać uiszczzone w terminie 14 dni od daty uprawnomocnienia się postanowienia, uznając taki termin zapłaty za optymalny – z jednej strony pozwala on zgromadzić wnioskodawczyni środki i dokonać zapłaty, z drugiej zaś nie jest nadmierny i nie godzi w interesy uczestników.

O kosztach postępowania Sąd wyrzekł stosownie do art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego.

Niepokryte wydatki sądowe podlegają ściągnięciu od wnioskodawczyni, jako właścicielki nieruchomości władnącej, albowiem poniesienie tych wydatków było związane z jej udziałem w sprawie. Na podstawie art. 83 ust. 2 u.k.s.c. w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. ściągnięciu podlegają kwoty wynikłe z przeprowadzonych opinii biegłych sądowych, a tymczasowo wyłożone z sum budżetowych Skarbu Państwa – 798,99 zł (k. 258), 717,04 zł (k. 286), 2.971,67 zł (k. 275), 4.240,80 zł (k. 410), 244,68 zł (k. 410).

*Sekr. proszę:*

- 1./ odnotować uzasadnienie;
- 2./ odpisy postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełn. uczestników GMK i SM „Ruczaj-Zaborze” przez portal informacyjny;
- 3./ kal. 1 miesiąc z d.d.