

POSTANOWIENIE

Dnia 16 marca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Sopocie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Anna Olszewska – Kowalska**

Protokolant: **st.sek. sąd. Katarzyna Dąbrowska**

po rozpoznaniu

na posiedzeniu jawnym – na rozprawie w dniu 02 marca 2022 r.

sprawy

z wniosku **M. P. (1), P. P.**

z udziałem **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S.**

o ustanowienie służebności

postanawia

1. ustanowić na nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr (...) położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...), nieograniczoną w czasie służebność gruntową na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...), polegającą na prawie wybudowania, eksploatacji i remontowania rury kanalizacyjnej (fi=80mm) oraz wodociągowej (fi=50mm) łączącej dwie części lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą nr (...), z jednoczesnym ograniczeniem wykonywania tej służebności gruntowej do części nieruchomości obciążonej obejmującej powierzchnię pod sufitem korytarza będącego częścią wspólną nieruchomości usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku znajdującego się na nieruchomości objętej księgą nr (...), który łączy dwie części nieruchomości władnącej
2. kosztami sądowymi w postaci kosztów opinii biegłego sądowego obciążyć wnioskodawców M. P. (1), P. P. w 1/2 części i w 1/2 części uczestnika Wspólnotę Mieszkaniową (...) w S., a w pozostałej części stwierdzić, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie,
3. zasądzić od wnioskodawców M. P. (1), P. P. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę 22,69 zł (dwadzieścia dwa złote sześćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem kosztów sądowych tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.
4. zasądzić od uczestnika Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę 1022,69 zł (jeden tysiąc dwadzieścia dwa złote sześćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem kosztów sądowych tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I Ns 213/19

UZASADNIENIE

M. P. (1) i P. P. wystąpili do Sądu Rejonowego w Sopocie z wnioskiem o ustanowienie na nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr (...) położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...), nieograniczonej w czasie służebności gruntowej na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...), polegającej na prawie wybudowania, eksploatacji i remontowania rury kanalizacyjnej (fi=80mm) oraz wodociągowej (fi=50mm), łączącej dwie części lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą nr (...), z jednoczesnym ograniczeniem wykonywania tej służebności gruntowej do części nieruchomości obciążonej obejmującej powierzchnię pod sufitem korytarza będącego częścią wspólną nieruchomości usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku znajdującego się na nieruchomości objętej księgą nr (...), który łączy dwie części nieruchomości władnącej.

Jako uczestnika postępowania wskazano Wspólnotę Mieszkaniową (...) w S..

W uzasadnieniu wskazano, że wnioskodawcy na mocy aktu notarialnego z 15 października 2018 r. sporządzonego przez notariusz E. P. rep. A nr 7153/2018 nabyli własność lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą (...) wraz z związanym z jego własnością udziałem wynoszącym 555/10.000 części w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr (...). Przedmiotowy lokal składa się z dwóch części przedzielonych częścią wspólną nieruchomości, tj. korytarzem prowadzącym do klatki schodowej. Tylko jedna (mniejsza – 8m²) z dwóch oddzielonych części lokalu mieszkalnego ma dostęp do instalacji wodnej i sanitarnej. Przeważająca część nieruchomości nie ma dostępu do wody, co determinuje konieczność przechodzenia przez część wspólną nieruchomości celem udania się do łazienki czy kuchni. Właściciele pozostałych lokali nie wyrażają zgody na przebudowę części wspólnej celem zapewnienia wnioskodawcom dostępu do ww. instalacji również w drugiej części lokalu – po drugiej stronie korytarza, gdzie znajduje się sypialnia. Na dokonanie przebudowy części wspólnej w zaproponowany przez wnioskodawców sposób wyraził zgodę w decyzji z 31 maja 2019 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków. W ocenie wnioskodawców dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości poważnie zmniejsza jej użyteczność. (wniosek – k. 4-8)

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż wnioskowana służebność nie ma na celu zwiększenia użyteczności nieruchomości wnioskodawców. Nieruchomość wnioskodawców składa się z dwóch części połączonych poprzez korytarz stanowiący nieruchomość wspólną. W części pierwszej znajduje się kuchnia z miejscem do jedzenia oraz łazienka z toaletą, druga części pełni rolę sypialni i pokoju dziennego. Część pierwsza posiada dostęp do sieci wodnej i kanalizacyjnej, nieruchomość zaś jako całość spełnia warunki do stałego zamieszkiwania. Zwiększenie komfortu korzystania z nieruchomości wnioskodawców stanowiłoby natomiast znaczne zmniejszenie komfortu korzystania z nieruchomości wspólnej oraz pozostałych lokali we wspólnocie. Projekt poprowadzenia sieci wodnej i kanalizacyjnej zakłada bowiem konieczność istnienia pompy ścieków oraz rozdrabniacza, a działanie tych urządzeń generować będzie hałasy, które niewątpliwie będą odczuwalne dla pozostałych właścicieli lokali. Powołanie się przez wnioskodawców na decyzję konserwatora zabytków w kontekście niniejszej sprawy pozostaje bezprzedmiotowe, bowiem decyzja ta stanowi wyłącznie zezwolenie na dokonanie wymienionych w niej robót, przy czym zakres weryfikowania możliwości dokonania tych robót budowlanych przez konserwatora obejmował jedynie ich wpływ na wartość zabytkową budynku. Uczestnik postępowania zwrócił uwagę nadto, że rzeczywistą przyczyną zamierzonego remontu jest chęć wnioskodawców przeznaczenia nieruchomości do wynajmu krótkoterminowego. (odpowiedź na wniosek – k. 50-53)

Na rozprawie w dniu 02 marca 2022 r. pełnomocnik wnioskodawców wniosł o obciążenie kosztami postępowania uczestnika postępowania na zasadzie art. 520 § 2 k.p.c. (protokół rozprawy – k. 317)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 października 2018 r. M. P. (1) i P. P. nabyli własność lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą (...) wraz z związanym z jego własnością udziałem wynoszącym 555/10.000 części w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr (...).

(dowód: umowa sprzedaży z 15.10.2018 r., rep. A nr 7153/2018 – k. 13-16v, wydruk z księgi wieczystej (...) – k. 17-23, wydruk z księgi wieczystej (...) – k. 24-27)

Przedmiotowy lokal składa się z dwóch części przedzielonych częścią wspólną nieruchomości, tj. korytarzem prowadzącym do klatki schodowej.

Tylko jedna (mniejsza – 8m²) z dwóch oddzielonych części lokalu mieszkalnego ma dostęp do instalacji wodnej i sanitarnej.

Druga część nieruchomości nie ma dostępu do wody, co powoduje konieczność przechodzenia przez część wspólną nieruchomości celem udania się do łazienki czy kuchni. Obydwie części lokalu muszą być zamknięte (jak odrębne lokale), ponieważ dostęp do nich zapewniony jest ze wspólnego korytarza.

(dowód: umowa sprzedaży z 15.10.2018 r., rep. A nr 7153/2018 – k. 13-16v, projekt – k. 31, zeznania wnioskodawczyni M. P. (1) – k. 83-84, 271v-272)

Wnioskodawcy zwrócili się do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. o podjęcie uchwały o wyrażeniu zgody na poprowadzenie pod sufitem w części wspólnej budynku rury kanalizacyjnej ($f_i = 80$ mm) oraz wodociągowej ($f_i = 50$ mm) zgodnie z projektem aranżacyjnym firmy (...) z G., co miało na celu zapewnienie wnioskodawcom dostępu do instalacji wodnych i sanitarnych również w drugiej części mieszkania, gdzie znajduje się sypialnia (projekt zakładał poprowadzenie rur z jednej części nieruchomości wnioskodawców do drugiej poprzez korytarz stanowiący część wspólną nieruchomości pod sufitem).

(dowód: projekt instalacji wodno-kanalizacyjnej wykonany przez (...) – k. 31)

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej w uchwale nr 02/2019 z dnia 7 maja 2019 r. nie wyrazili zgody na przebudowę części wspólnej celem zapewnienia wnioskodawcom dostępu do ww. instalacji.

Wnioskodawcy wnieśli do Sądu Okręgowego w Gdańsku pozew o uchylenie w/w uchwały nr 02/2019 z dnia 7 maja 2019 r.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 25 lutego 2020 r. wydanym w sprawie XV C 727/19 oddalono powództwo w całości.

Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 24 września 2020 r. sygn. akt V ACa 307/20 zmieniono powyższe orzeczenie w ten sposób, że uchylono uchwałę nr 2/2019 z dnia 7 maja 2019 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S..

(dowód: uchwała nr 02/2019 z 7.05.2019 r. – k. 30, kopia pozwu z 17.07.2019 r. – k. 32-35, wyrok – k. 141, 232-232v akt sprawy Sądu Okręgowego w Gdańsku XV C 727/19, k. 218-226)

Na dokonanie przebudowy części wspólnej w zaproponowany przez wnioskodawców sposób wyraził zgodę w decyzji z 31 maja 2019 r. znak sprawy ZN. (...).105.2.2019.AH (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Decyzją z dnia 02 października 2019 r. Prezydenta Miasta S. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla M. P. (2) obejmującego przebudowę lokalu mieszkalnego w S. przy ul. (...).

Decyzją z dnia 09 marca 2020 r., na skutek odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej, Wojewoda (...) uchylił ww. decyzję.

W dniu 29 kwietnia 2020 r. M. P. (2) ponownie wystąpiła do (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o wydanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanych do rejestru zabytków.

Decyzją z dnia 09 listopada 2020 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków zezwolił M. P. (1) na prowadzenie robót budowlanych w lokalu mieszkalnym (...) mieszczącym się przy ul. (...) w S. m.in. w zakresie wymiany i modernizacji wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej/elektrycznej, zamontowania nowych sanitariatów oraz wykończenia pomieszczenia łazienki i kuchni kaflami.

(dowód: decyzja z 31.05.2019 r. – k. 28-29, decyzja z 02.10.2019 r. – k. 227-228v, decyzja z 09.03.2020 r. – k. 230-233v, wniosek – k. 234-236, decyzja z 09.11.2020 r. – k. 237-238v)

W załączonym do akt sprawy rzucie aranżacyjnym do pompowania ścieków zastosowano mały agregat podnoszący (...)3 firmy (...) z montażem we wnęcie z zaprojektowaną izolacją akustyczną oraz na suficie i podłodze z wełny mineralnej, mającą na celu zapewnienie odpowiedniej akustyki w pomieszczeniu, w którym znajduje się urządzenie oraz w pomieszczeniach sąsiadujących. Przedmiotowe urządzenie zostało zaprojektowane zgodnie z (...)3 oraz posiada aktualne aprobaty techniczne dopuszczające urządzenie do zastosowania w budownictwie.

Zastosowanie dobrych materiałów instalacyjnych zapewniających szczelność i odpowiedni poziom akustyczny oraz wykonanie prac przez wykwalifikowaną firmę instalacyjną pod nadzorem kierownika budowy z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi i przygotowaniem zawodowym gwarantuje prawidłowe wykonanie instalacji, a prawidłowa eksploatacja instalacji i urządzeń sanitarnych w mieszkaniu nie spowoduje uciążliwości dla innych mieszkańców kamienicy.

Przeprowadzenie instalacji zgodnie z wnioskiem nie wiąże się z ryzykiem uszkodzenia części nieruchomości.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu sieci, instalacji, urządzeń wodociągowych G. M. – k. 126-137, ustna opinia biegłej sądowej G. M. – k. 184-190)

W piśmie z dnia 02 lutego 2022 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków, w związku z zobowiązaniem Sądu do zajęcia stanowiska wobec planowanego ustanowienia służebności polegającej na prawie wybudowania, eksploatacji i remontowania rury kanalizacyjnej ($\phi=80$ mm) oraz wodociągowej ($\phi=50$ mm) pod sufitem korytarza części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S., wskazał iż:

- ze stanowiska konserwatorskiego akceptuje się planowane ustanowienie służebności co do ww. warunków wybudowania, eksploatacji i remontowania opisanej wyżej rury kanalizacyjnej pod sufitem części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S.;
- z racji wpisu budynku do rejestru zabytków obiekt podlega ochronie prawnej, w związku z czym wszelkie działania planowane do realizacji przy tym budynku wymagają przed ich podjęciem pozwolenia (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

(pismo z dnia 02.02.2022 r. – k. 308)

Sąd zważył co następuje:

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do sprawy przez strony postępowania, zeznań wnioskodawczyni M. P. (2) oraz uczestników postępowania: T. O., Ł. D., M. Z. i J. S. (1). Istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miała opinia biegłego sądowego z zakresu sieci, instalacji, urządzeń wodociągowych G. M., na podstawie której określono wpływ ustanowienia służebności zgodnie z wnioskiem na nieruchomość wspólną, a także czy ustanowienie służebności według projektu wnioskodawców będzie uciążliwe dla pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd uznał za wiarygodne w całości zeznania wnioskodawczynie M. P. (1). Zeznania były szczerze, konkretne, znalazły pokrycie w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Sąd uwzględnił zeznania uczestników postępowania – T. O., Ł. D., M. Z. i J. S. (2). W ocenie Sądu zeznania w/ w członków Wspólnoty Mieszkaniowej w przeważającym zakresie pokrywały się z zeznaniami wnioskodawczynie. Uczestnicy postępowania potwierdzili, iż Wspólnota nie wyraziła zgody na przeprowadzenie przez wspólny korytarz rury kanalizacyjnej i wodociągowej. Sąd pominął natomiast zeznania uczestników postępowania w zakresie w jakim twierdzili, że sieć wodno – kanalizacyjna według projektu wnioskodawców będzie uciążliwa dla pozostałych członków wspólnoty, bowiem okoliczność ta stanowiła przedmiot opinii biegłego sądowego z zakresu instalacji wodno - kanalizacyjnych.

Sąd uznał za wiarygodną opinię biegłej sądowej z zakresu sieci, instalacji, urządzeń wodociągowych G. M., na podstawie której określono wpływ ustanowienia służebności zgodnie z wnioskiem na nieruchomości wspólną, a także czy ustanowienie służebności według projektu wnioskodawców będzie uciążliwe dla pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej. Do opinii zastrzeżenia zgłosił uczestnik postępowania. Sąd zważył jednak, iż opinia została sporządzona przez biegłą sądową w sposób jasny, precyzyjny i stanowczy. Wnioski opinii zostały w sposób wyczerpujący uzasadnione. Opinia była zupełna i odnosiła się do tezy dowodowej. W ocenie Sądu brak było podstaw do negowania wiarygodności opinii biegłej sądowej G. M.. Biegła sądowa odniosła się do zarzutów sformułowanych przez uczestnika postępowania, odpierając w sposób wystarczający wszystkie zarzuty.

Na podstawie art. 235² § 1 pkt. 2 k.p.c. Sąd oddalił wnioski dowodowe uczestnika postępowania w przedmiocie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych z zakresu akustyki i konstrukcji budynków na okoliczność ustalenia wpływu urządzenia agregatu S. 2 (...)3 na nieruchomości wspólną, na budynek, na lokale sąsiednie z uwzględnieniem zabytkowego charakteru budynku i jego drewnianej konstrukcji. W ocenie Sądu wnioski te dotyczyły okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz przyczyniłyby się do niepotrzebnego przedłużenia postępowania i nieuzasadnionego wzrostu jego kosztów.

Wniosek należało uwzględnić w całości.

Treść służebności gruntowej określa przepis art. 285 § 1 k.c., zgodnie z którym nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść 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 możliwości 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 (służebność gruntowa). W świetle § 2 powołanego przepisu, służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Ustawodawca co do zasady nie przewidział możliwości domagania się na drodze sądowej ustanowienia służebności gruntowej, pozostawiając jej ustanowienie zgodnej woli wszystkich zainteresowanych podmiotów. Wyjątki przewidziano w art. 145 § 1 k.c. oraz art. 305² § 1 k.c.

Zgodnie z przepisem art. 145 § 1 k.c., jeżeli nieruchomości 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 (art.145 § 2 zd.1 k.c.). Ponadto, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§ 3 art.145 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie znalazł odpowiednie zastosowanie art. 145 k.c. umożliwiający żądanie ustanowienia drogi koniecznej. Jak już wcześniej zasygnalizowano, przepisy polskiego kodeksu cywilnego nie regulują wyraźnie

służebności czerpania wody i przeprowadzenia wodociągu. Nie oznacza to, że ustanowienie takiej służebności nie jest dopuszczalne. Nie ulega bowiem wątpliwości, że taka służebność przy odpowiednim brzmieniu jej treści może spełniać cechy służebności gruntowej określone w art. 285 § 1 k.c. Jednakże, jak wskazano powyżej, w polskim prawie zasadą jest ustanowienie służebności gruntowej na podstawie umowy między właścicielami nieruchomości obciążonej i władnącej. Jedynie w drodze wyjątku od tej zasady służebność gruntowa może być ustanowiona przez sąd np. służebność drogi koniecznej. W świetle poglądów wyrażanych w orzecznictwie Sądu Najwyższego przepis art.145 k.c., który *expressis verbis* odnosi się do służebności drogi koniecznej, może być per analogiam zastosowany do służebności czerpania wody i przeprowadzenia wodociągu, jednakże ze wszystkimi konsekwencjami jego zastosowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 grudnia 1962 r. II CR 1006/62). W oparciu o powołany przepis służebność czerpania wody może zostać ustanowiona jedynie wówczas, gdy nieruchomość władnąca nie ma innej możliwości uzyskania dostępu do wody np. poprzez wybudowanie własnej studni czy doprowadzenie wodociągu. Służebność taka nie może być ustanawiana jedynie dla wygody właściciela nieruchomości władnącej, w tym w celu omińnięcia ponoszenia przez niego kosztów związanych z wybudowaniem własnej studni czy doprowadzeniem przyłącza wodociągowego. Jak podkreśla się w judykaturze Sądu Najwyższego, przepis art.145 k.c. może znaleźć zastosowanie w przypadku, gdy właściciel nieruchomości chce wykonać własne podłączenie do wodociągu gminnego i w tym celu musi przeprowadzić instalację przez nieruchomość stanowiącą własność innego podmiotu, gdyż wykonanie przyłącza w inny sposób jest niemożliwe (tak między innymi Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 lutego 2016 roku, III CSK 108/15, opubl. L., Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 3 czerwca 1965 roku, III CO 34/65, opubl. L.). W takim wypadku treścią służebności jest prawo do przeprowadzenia przyłącza wodociągowego przez określoną nieruchomość w celu uzyskania podłączenia do wodociągu gminnego.

W niniejszej sprawie Sąd nie miał wątpliwości, że ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości uczestników postępowania, zgodnie z żądaniem przedstawionym przez wnioskodawców M. i P. P., w sposób istotny zwiększy użyteczność nieruchomości wnioskodawców (nieruchomości władnącej). Oczywistym jest, że zarówno brak dostępu do wody, jak i brak możliwości odprowadzania ścieków w oddzielnym pomieszczeniu umożliwi wnioskodawcom korzystanie z nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na poziomie aktualnie przyjętym w społeczeństwie. Należy mieć na względzie, iż w chwili obecnej lokal wnioskodawców składa się z dwóch części, przedzielonych częścią wspólną nieruchomości tj. korytarzem prowadzącym do klatki schodowej. Tylko jedna z dwóch oddzielonych części lokalu mieszkalnego ma dostęp do instalacji wodnej i sanitarnej. Sytuacja ta poważnie wpływa na ograniczenie funkcjonalności lokalu i możliwości korzystania z niego. Przeważająca część nieruchomości nie ma dostępu do wody, co stwarza konieczność przechodzenia przez część wspólną nieruchomości celem skorzystania z łazienki. Ustanowienie służebności zmierzać będzie zatem do zwiększenia użyteczności części lokalu wnioskodawców, która to część obecnie pozbawiona jest dostępu do sieci wodnej i kanalizacyjnej. W przypadku uzyskania dostępu do mediów spełniony zostanie warunek wynikający z art. 285 § 2 k.c. W ocenie Sądu społeczno – gospodarczy interes właścicieli nieruchomości obciążonej (pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej) nie sprzeciwia się, aby ustanowiona służebność obejmowała dostęp do ww. mediów, z ograniczeniem do części nieruchomości wspólnej obejmującej powierzchnię pod sufitem korytarza będącego częścią wspólną nieruchomości.

N. od powyższego Sąd miał na uwadze także zasady logicznego rozumowania oraz wnioski opinii biegłego sądowego z zakresu sieci, instalacji, urządzeń wodociągowych G. M.. Jak wskazała biegła sądowa, przeprowadzenie instalacji o której mowa we wniosku wszczynającym postępowanie w sprawie nie wiąże się z ryzykiem uszkodzenia części nieruchomości wspólnej. W projekcie przewidziano izolację akustyczną, nadto ewentualny hałas czy możliwość powstania awarii na instalacji wodno – kanalizacyjnej istnieje także na przewodach już istniejących w budynku (tj. piony wodno-kanalizacyjne przechodzące przez stropy od najniższej kondygnacji przez najwyższą, co wiąże się z codzienną eksploatacją i użytkowaniem przez mieszkańców kamienicy). Należy także zwrócić uwagę, że wykorzystywanie instalacji wodno – kanalizacyjnej w lokalu mieszkalnym nie ma charakteru pracy ciągłej.

Co więcej należy zauważyć, że (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków także nie sprzeciwił się ustanowieniu służebności polegającej na prawie wybudowania, eksploatacji i remontowania rury kanalizacyjnej ($\phi=80$ mm) oraz wodociągowej ($\phi=50$ mm) pod sufitem korytarza części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S., wskazując,

że ze stanowiska konserwatorskiego akceptuje się planowane ustanowienie służebności co do ww. warunków wybudowania, eksploatacji i remontowania opisanej wyżej rury kanalizacyjnej pod sufitem części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w S., a z racji wpisu budynku do rejestru zabytków obiekt podlega ochronie prawnej, w związku z czym i tak wszelkie działania planowane do realizacji przy tym budynku wymagają przed ich podjęciem pozwolenia (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone w niniejszym uzasadnieniu okoliczności faktyczne i rozważania prawne, na podstawie art. 285 § 1 k.c. w zw. z art. 145 § 1 k.c., Sąd orzekł jak w pkt. 1 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Zasadą orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego jest, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.). Od tej zasady kodeks wyróżnia dwa wyjątki: jeżeli uczestnicy w różnym stopniu byli zainteresowani wynikiem postępowania albo jeżeli ich interesy są sprzeczne.

Sąd może orzec na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 520 § 2) lub na zasadzie zawinienia (art. 520 § 3).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie interesy zainteresowanych nie są sprzeczne, gdyż zarówno jednej i drugiej stronie zależy, aby uregulować kwestię prawną związaną z dostępem wnioskodawców do wody i kanalizacji w obu częściach lokalu.

Na gruncie ustalonego stanu faktycznego nie sposób również przyjąć, aby powstanie kosztów postępowania nastąpiło na skutek niesumiennego czy oczywiście niewłaściwego zachowania się uczestnika. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego było warunkiem koniecznym rozpoznania wniosku wszczynającego postępowanie w sprawie, przy uwzględnieniu interesów obu stron. Zatem przeprowadzenie tego dowodu leżało w interesie zarówno wnioskodawców i uczestnika. W tej sytuacji Sąd uznał, że koszty wydatków związanych z opinią biegłego sądowego winny obciążać w równym stopniu zainteresowanych tj. każdego w 1/2 części. Jednocześnie Sąd ustalił, iż w pozostałym zakresie wnioskodawcy i uczestnik postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W niniejszej sprawie wynagrodzenie biegłego sądowego wyniosło łącznie 2.045,38 zł. Wobec ustalonej zasady obciążenia kosztami, każda ze stron winna ponieść ww. koszty w kwocie po 1022,69 zł. Wynagrodzenie biegłego do kwoty 1.000 zł zostało pokryte z zaliczki uiszczonej przez wnioskodawców, natomiast w zakresie kwoty 1.045,38 zł tymczasowo ze środków SP. Zatem w punkcie 3 i 4 wyroku Sąd na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę 22,69 zł oraz od uczestnika postępowania kwotę 1022,69 zł tytułem kosztów sądowych tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.