

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi ustanowił służebność drogi koniecznej dla kaźdoczesnego właściciela nieruchomości położnej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek o nr (...), dla której jest urzãdzona księga wieczysta Kw nr (...). Służebność została ustanowiona na nieruchomościach położonych w Ł.:

- przy ul. (...), składającej się z działek o nr (...), objętej księgã wieczystã Kw nr (...),
- przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której jest urzãdzona księga wieczysta Kw nr (...),

o przebiegu szczególowo opisanym w pkt 1 postanowienia. Od współwłaścicieli nieruchomości władnãcej, I. F. i A. F., Sąd Rejonowy zasãdził w częściach równych na rzecz współwłaścicieli nieruchomości obciążonych wynagrodzenie za ustanowienie służebności. Wysokość wynagrodzenia została określona w punkcie 2 i 3 postanowienia, w tym na rzecz Gminy Ł. została zasãdzona ogólem kwota 41 250 złotych.

Sąd Rejonowy ustalił, że 24 października 2001 roku I. F. z mężem A. F. kupili do wspólności ustawowej małżeńskiej od Gminy Ł. nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...), składającã się z działek gruntu 68/191, 68/192 i 68/193. Dostęp do tej nieruchomości miał się odbywać przez teren, który - jak się później okazało - był we władaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Spółdzielnia zagroziła go pachołkami odcinając wnioskodawczyni dostęp do jej nieruchomości. Pismem z 18 maja 2005 r. I. F. zwróciła się do Zarzãdu Dróg i (...) o zgodę na lokalizację zjazdu do przedmiotowej posesji od ul. (...). W odpowiedzi otrzymała informację, że nie jest możliwe urzãdzenie zjazdu od ulicy (...) lub ulicy (...), ponieważ znalazłby się w strefie rozrãdu skrzyżowania tych ulic. Wnioskodawczyni zwróciła się Urzãdu Miasta o ustanowienie służebności przejazdu do jej nieruchomości poprzez m.in. działkę (...) (z której później została wydzielona działka (...)), stanowiącã własność Gminy. Miasto Ł. odmówiło stwierdzając, że działka nr (...) stanowi zagospodarowany teren zieleni z urzãdzoną drogã komunikacji pieszej. Odesłano wnioskodawczynię do SM (...) celem ustanowienia służebności na działce, która jest w użycowaniu wieczystym Spółdzielni.

W latach 2005 - 2007 wnioskodawczyni dojeżdżała do przedmiotowej nieruchomości przez część działki (...) - na podstawie zgody Urzãdu Miasta i za ustalonã opłatã. W 2008 roku wnioskodawczyni zwróciła się do Miasta Ł. o sprzedaż jej działki nr (...) lub jej części. W 2009 r. ponownie zwróciła się o udostępnienie działki (...) do przejazdu, ale otrzymała odpowiedź odmownã z uzasadnieniem, że obsługa komunikacyjna jej nieruchomości może odbywać się poprzez drogę osiedlowã, wzdłuż bloku 63 przy ul. (...).

W 2011 r. określono cenę nabycia działki nr (...) o powierzchni 154 m² na kwotę 72 166 zł plus podatek VAT.

I. F. jest współwłaścicielkã nieruchomości położnej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...). Nieruchomość ma urzãdzonã księgę wieczystã (...). W wyniku postępowania o częściowe zniesienie współwłasności, na tej nieruchomości zostały wyodrębnione samodzielne lokale, przydzielone poszczególnym współwłaścicielom. Doszło do wyodrębnienia następujących lokali:

- a) nr 1 z udziałem (...) w części wspólnej, objętego Kw nr (...), stanowiącego współwłasność A. i A. B. (1) (do wspólności ustawowej) w 3/12 częściach, R. B., M. B. (1) i M. P. - po 1/9 części, R. Ł. i G. Ł. (do wspólności ustawowej) w 2/12 częściach oraz B. B., M. B. (2) i M. B. (3) - po 1/12 części;
- b) nr 2 z udziałem (...) w części wspólnej, objętego Kw nr (...), stanowiącego współwłasność I. F. w 2/3 oraz A. F. w 1/3;
- c) nr 3 z udziałem (...) w części wspólnej, objętego Kw nr (...), stanowiącego współwłasność A. B. (2), A. B. (1), R. B., M. B. (1) i M. P. po 1/5 części;

d) nr 4 z udziałem (...) w części wspólnej, objętego Kw nr (...), stanowiącego współwłasność A. B. (2), A. B. (1), R. B., M. B. (1) i M. P. po 1/5 części;

e) nr 5 z udziałem (...) w części wspólnej, objętego Kw nr (...), stanowiącego własność I. F..

Możliwe są dwa warianty ustalenia przebiegu drogi koniecznej do nieruchomości stanowiącej współwłasność I. F. i A. F.. W pierwszym droga przebiegałaby przez działki nr (...). Wariant ten zapewnia najkrótszy dojazd i dojście piesze do drogi publicznej, którą jest ul. (...). Działka (...) ma pow. 0,0051 ha, szerokość 3,50 m od strony zachodniej i 3,25 m od strony wschodniej. Jest utwardzona i aktualnie użytkowana jako dojście i droga dojazdowa do nieruchomości władnącej. Działka (...) ma pow. 0,0154 ha i szerokość 5 m. Oznaczona jest symbolem dr (droga), jednak jest nieutwardzona i porośnięta trawą. Była wydzielona z przeznaczeniem na drogę w celu poprawy warunków użytkowania działek (...). W drugim wariantcie droga konieczna przebiegałaby od ul. (...) poprzez istniejącą w terenie osiedlową drogę wewnętrzną, przechodzącą przez działki drogowe 132/20, 68/310, 68/302 i 68/329, dostępną dla wszystkich użytkowników dróg, z dość dużym natężeniem ruchu. Następnie skręcałaby w kierunku południowym wzdłuż bloku 63, gdzie przebiega przez działki oznaczone w ewidencji gruntów jako budowlane 68/330, 68/334, 68/482 oraz 68/459. Na działkach tych wybudowany jest dojazd do bloku 63, zakończony niewielkim wybetonowanym parkingiem. Przejazd przez tę część drogi wzdłuż budynku jest utrudniony, ponieważ szerokość jezdni na tym odcinku wynosi od 3,80 do 4,40 m, a pod blokiem parkują samochody.

Przebieg drogi koniecznej według pierwszego z powyższych wariantów został naniesiony na mapie do ustalenia służebności gruntowych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego T. K. 15 czerwca 2015 r., przyjętej do zasobów (...) Ośrodka Geodezji w dniu 7 lipca 2015 r. za numerem 1982.

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej, według pierwszego z powyższych wariantów, wynosi:

- z tytułu obciążenia części nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) (działka nr (...)) 11 940 zł brutto (powiększone o stawkę VAT 23%) - 9 707,85 zł netto,
- z tytułu obciążenia nieruchomości stanowiącej działkę (...) – kwotę 41 250 zł brutto.

Wspólność ustawowa I. F. i A. F. ustala, toczy się sprawa o podział ich majątku. Nieruchomość składająca się z działek (...) nadal pozostaje we współwłasności I. F. i A. F..

I. F. nie prowadzi działalności, nie ma żadnych dochodów. Utrzymuje się z oszczędności w kwocie około 80 000 zł (po uwzględnieniu zobowiązań podatkowych około 50 000 zł). Oprócz przedmiotowej nieruchomości, którą zamierza sprzedać, ma jeszcze mieszkanie, do którego chce się przeprowadzić. Uczestnik A. F. w tej chwili nie pracuje; firma, którą prowadził upadła. Ma 2 000 zł oszczędności na koncie. Utrzymuje się z prac dorywczych. W depozycie sądowym znajdują się należące do wspólności ustawowej pieniądze w kwocie około pół miliona złotych.

Sąd Rejonowy odwołując się do przesłanek ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (drogi koniecznej), określonych w art. 145 § 1 k.c., skonstatował, że nieruchomość, której wnioskodawczyni jest współwłaścicielką, nie ma dostępu do drogi publicznej.

Jak wynika z powyższego przepisu, legitymację do złożenia wniosku o ustanowienie tej służebności ma właściciel nieruchomości. Wnioskodawczyni jest jedynie współwłaścicielką tej nieruchomości w 1/2 części. Niezależnie zatem od oceny, czy wystąpienie z takim wnioskiem jest czynnością zwykłego zarządu (art. 201 k.c.) czy też przekraczającą ten zakres (art. 199 k.c.) udział ten nie wystarcza do skutecznego złożenia takiego wniosku. Jednak drugi współwłaściciel przyłączył się do wniosku, dlatego ustanowienie drogi koniecznej w przedmiotowej sprawie jest dopuszczalne.

Brak dostępu przedmiotowej nieruchomości do drogi publicznej stanowi podstawową przesłankę zastosowania przepisu art. 145 k.c. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości

niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Z tego względu Sąd Rejonowy uznał za odpowiedni pierwszy wariant z dwóch przedstawionych przez biegłą. Dodatkowo wariant ten uwzględniła okoliczność, że z znacznej części droga konieczna będzie przebiegać przez działkę Gminy Ł., która sprzedała nieruchomości władnącą, stanowiącą kiedyś zapewne jedną całość wraz z nieruchomością, z której wydzielona została działka przeznaczona na nieruchomość obciążoną, i która została wydzielona właśnie w celu zapewnienia działce wnioskodawczyni dostępu do drogi publicznej. Przeprowadzenie drogi koniecznej przez działkę (...) (utwardzoną już kostką) nie będzie dla niej zbytnim obciążeniem, ani nie naruszy interesu społeczno-gospodarczego jej współwłaścicieli, gdyż już w chwili obecnej wykorzystywana jest jako dojazd do zabudowanej części tej całej nieruchomości oraz parking.

Odnosnie konieczności przeprowadzenia służebności poprzez działkę (...), w której wnioskodawczyni przysługuje udział we współwłasności, Sąd I instancji podkreślił, że służebność ustanawiana jest na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, zatem nieruchomość ta musi mieć zapewniony odstęp do drogi publicznej niezależnie od tego, czy jej właściciel jest jednocześnie współwłaścicielem działki (...), czy też nie.

Jak wynika z art. 145 § 1 k.c., ustanowienie drogi koniecznej co do zasady odbywa się za wynagrodzeniem. Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej nie jest odszkodowaniem, lecz powinno stanowić świadczenie ekwiwalentne, pełni więc funkcję ceny i ma charakter obligacji realnej, obowiązek jego uiszczenia wynika ze stosunku prawnorzeczowego, jakim jest ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie służebności drogowej i jest niezależne od szkody właściciela nieruchomości obciążonej. Ustanawiając służebność, sąd orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właściciela nieruchomości służebnej, chyba że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogowej ustala się według cen rynkowych; nie ma żadnych ustawowych wskazówek, jak należy określić jego podstawę. W piśmiennictwie wysuwane są różne propozycje, nie może bowiem być jednolitej zasady dla niemożliwych do przewidzenia stanów faktycznych. Jako kryteria pomocnicze wchodzi w rachubę: szczególne zwiększenie wartości nieruchomości władnącej, obniżenie wartości nieruchomości służebnej, którego źródłem jest uzyskanie przez nią prawnie gwarantowanego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, a wreszcie straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, np. w postaci utraty pożytków z zajętego pod drogę pasa gruntu.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy uznał, że sposób wyceny wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej przez biegłego W. P. jest odpowiedni i przyjęte przez niego kryteria zasługują na pełną akceptację. Przyjął, że wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej wynosi: z tytułu obciążenia działki nr (...) – kwotę 11 940 zł z uwzględnieniem stawki VAT 23%, co daje netto 9 707,85 zł; z tytułu obciążenia nieruchomości stanowiącej działkę (...) – kwotę 41 250 zł (z VAT).

Sąd Rejonowy podkreślił, że zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535, dalej ustawa o VAT), opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlega odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. W świetle art. 8 ust. 1 tej ustawy przez „świadczenie usług, o którym mowa w w/w przepisie, rozumie się każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7. Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o VAT przez świadczenie usług rozumie się m.in. zobowiązanie do powstrzymania od dokonania czynności lub tolerowania czynności lub sytuacji. A zatem na zachowanie rozumiane jako świadczenie składać się może zarówno działanie, jak i zaniechanie – nieczynienie bądź też tolerowanie, znoszenie określonych stanów rzeczy. Inaczej mówiąc, świadczeniem w rozumieniu tego przepisu jest także zaniechanie polegające na nieczynieniu lub znoszeniu określonej czynności lub sytuacji. W literaturze prezentowany jest pogląd, że chociaż przepis ten mówi o zobowiązaniu do powstrzymania się od dokonania czynności lub tolerowania czynności lub sytuacji, to nie można ograniczyć jego zakresu jedynie do stosunków obligacyjnych, ale świadczenie tego rodzaju usług odbywa się również (a nawet przede wszystkim) na płaszczyźnie prawa rzeczowego, poprzez ustanowienie niektórych ograniczonych prawa rzeczowych np. służebności (por. A. Bartosiewicz, R. Kubański, VAT Komentarz, wyd. 4, Wolter Kluwer Polska, s.160; J. Zubrzycki, Leksykon VAT 2010, t. I, Unimex 2010 r., s. 41-42). Powyższe prowadzi do konkluzji, że ustanowienie służebności, i to nie tylko w drodze umowy, ale także i orzeczenia sądu, jest świadczeniem usług w rozumieniu

ustawy o VAT, co do zasady zatem podlega temu podatkowi. Warunkiem obciążenia podatkiem jest ustalenie, że zobowiązany do świadczenia (tu: właściciel nieruchomości obciążonej) jest podatnikiem podatku VAT. Przekładając powyższe na status Gminy jako właściciela nieruchomości obciążonej Sąd I instancji uznał, że Gmina w tym zakresie jest podatnikiem podatku VAT. Dlatego wynagrodzenie zasądzone na jej rzecz z tytułu ustanowienia drogi koniecznej winno uwzględniać kwotę brutto. Natomiast działka nr (...) jest współwłasnością osób fizycznych. Niektóre z nich prawdopodobnie prowadzą działalność gospodarczą i być może są z tego tytułu zarejestrowanymi podatnikami VAT. Nie są oni jednak podatnikami VAT w odniesieniu do czynności ustanowienia służebności (w odróżnieniu od Gminy). Dlatego na ich rzecz Sąd Rejonowy zasądził wynagrodzenie w kwocie netto (9 707,85 zł), bo nie odprowadzą oni od tego wynagrodzenia podatku VAT.

Wynagrodzenie, stosownie do art. 207 k.c., zostało zasądzone po połowie od każdego ze współwłaścicieli nieruchomości władnącej. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności na działce nr (...), stanowiącej część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej (...), zostało zasądzone na rzecz każdego z jej współwłaścicieli (z wyjątkiem I. F. i A. F.) odpowiednio do ich udziałów w nieruchomości.

Sąd Rejonowy zdecydował o odroczeniu terminu płatności wynagrodzenia należnego Gminie Ł. i powiązaniu go z momentem sprzedaży nieruchomości władnącej, z czym realnie noszą się jej współwłaściciele. Mając na uwadze interes Gminy Ł., Sąd I instancji ograniczył ten termin do 1 roku. Chodzi o to, by w razie trudności ze zbyciem tej nieruchomości, uczestnik nie musiał ponosić tego konsekwencji. Odległy termin może w pewnym sensie naruszać ekonomiczny interes Gminy, która już musi znosić wykonywanie służebności, a jeszcze nie otrzymuje za to wynagrodzenia. Jednak kwota wynagrodzenia, jaką muszą uiścić współwłaściciele nieruchomości władnącej jest znaczna, a ich sytuacja zarobkowa jest w tej chwili trudna. Utracili chwilowo stałe źródła dochodu i utrzymują się z oszczędności. Posiadają jednak znaczny majątek w postaci nieruchomości lub aktywów w depozycie sądowym. Wyłożenie przez nich od razu zasądzonej kwoty narażałoby ich na trudności w ich zdobyciu lub na poczucie niepewności wobec uszczuplenia oszczędności przy braku bieżących dochodów. Jednocześnie nie sposób ich do tego zmuszać w kontekście zachowania Gminy Ł., która nie tylko dokonała sprzedaży działki bez dostępu do drogi publicznej (lub też po tej sprzedaży przeniosła tytuł prawny do nieruchomości przez którą przebiegał dostęp na rzecz Spółdzielni), ale – co istotniejsze – w późniejszym okresie dawała wnioskodawczyni sprzeczne komunikaty w sprawie uregulowania dostępu do drogi publicznej. Gmina już w toku niniejszego postępowania wskazywała na widoczny „już na pierwszy rzut oka” dostęp do drogi publicznej od ul. (...), chociaż inna jej jednostka organizacyjna wyraźnie wykluczyła taki dostęp z powodu niemożności lokalizacji zjazdu z drogi w obrębie skrzyżowania.

Odnosząc się do oceny zachowania Gminy Sąd Rejonowy podkreślił, że nie było ono na tyle negatywne, by uzasadniało odstąpienie od zasady ustanowienia służebności za wynagrodzeniem. Nie wykluczając takiego rozstrzygnięcia co do zasady, wymagało by to ustalenia, że sprzedając działkę bez dostępu do drogi Gmina wprowadziła nabywców w błąd, działała podstępnie albo rażąco niekompetentnie, nie dając nabywcom, dochowującym należytej staranności przy ustalaniu statusu działki, szansy na ustalenie rzeczywistego stanu rzeczy. Te okoliczności jednak (również w zakresie zachowania należytej staranności przez nabywców) nie zostały w sprawie wykazane.

Apelacje od powyższego orzeczenia wywiodły: wnioskodawczyni I. F. i uczestniczka postępowania M. P. (1).

I. F. zaskarżyła postanowienie w części dotyczącej ustalenia wynagrodzenia ponad 382 złotych. Zarzuciła:

1. naruszenie przepisów procesowych, a w szczególności:

a. art. 233 k.p.c. poprzez nierozważenie konkretnej sytuacji zachodzącej w przedmiotowej sprawie przy ustalaniu wynagrodzenia: Miasto Ł. sprzedało nieruchomość bez dostępu do drogi, a na podstawie rozstrzygnięcia zyskuje nadmierną korzyść z zawyżonego wynagrodzenia; pozostali uczestnicy (sąsiedzi) w równym, a nawet większym zakresie korzystają z przedmiotowego przejazdu;

b. art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd I instancji dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości, ponieważ opinia T. K. przekracza nawet wartość rynkowa przy ewentualnym zbyciu nieruchomości;

2. obrazę przepisów prawa materialnego, a w szczególności:

a. przepisu art. 145 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w tej sprawie,

b. art. 5 k.c. poprzez zasądzenie tak wygórowanego wynagrodzenia w sytuacji, gdy Miasto Ł. sprzedało nieruchomość bez dojazdu czyli z wadą prawną oraz sąsiadom, którzy korzystają z tej samej drogi, ale w jeszcze większym zakresie.

Wnioskodawczyni wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie o wynagrodzeniu zgodnie z wnioskiem, ewentualnie – z ostrożności procesowej – o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

M. P. (1) zaskarżyła postanowienie w całości, zarzucając:

1. naruszenie art. 325 k.p.c. w zw. z art. 387 § 3 w zw. z art. 361 k.p.c. poprzez doręczenie zaskarżonego postanowienia bez rozstrzygnięcia sądu o żądaniach stron, tj. mapy do ustalenia służebności gruntowych sporządzonej przez geodetę T. K. w dniu 7 lipca 2015 roku za nr 1982, stanowiącej integralną część postanowienia, co uniemożliwiło stronie pełną obronę swych praw w postępowaniu apelacyjnym;

2. art. 145 § 2 k.c. poprzez ustanowienie drogi koniecznej bez uwzględnienia istotnych potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z ponadprzeciętnym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić.

Skarżącą wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Uczestniczka powoływała się na decyzję Prezydenta Miasta Ł. nr DAR-UA-VII.602.2016 o warunkach zabudowy z dnia 28 kwietnia 2016 roku. Załączyła do swojej apelacji kopię tej decyzji i wniosła o dopuszczenie dowodu z tego dokumentu na okoliczność możliwości budowy zjazdu dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) od al. (...) oraz na okoliczność, że ustanowiona droga konieczna, ustanowiona na działce nr (...), będzie nadmiernie uciążliwa dla jej współwłaścicieli. Apelacja uczestniczki zmierza głównie do podważenia oceny Sądu Rejonowego, że nieruchomość wnioskodawczyni nie ma dostępu do drogi publicznej i w związku z tym konieczne jest ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje nie są zasadne i podlegają oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Dalej idąca jest apelacja uczestniczki M. P., dlatego zostanie omówiona w pierwszej kolejności.

Uczestniczka występuje w sprawie sama, bez pomocy zawodowego pełnomocnika procesowego. Należy więc zastanowić się, jaki charakter ma zarzut naruszenia przepisów procesowych, polegającego na doręczeniu odpisu postanowienia kończącego postępowanie w pierwszej instancji bez mapy do celów prawnych, stanowiącej integralną część orzeczenia Sądu Rejonowego. Skarżąca zarzuciła, że to uniemożliwiło jej pełną obronę swych praw w postępowaniu apelacyjnym. Należy zatem rozważyć, czy w sprawie zachodzi przypadek nieważności postępowania, o którym stanowi art. 379 pkt 5 k.p.c. Sformułowanie tego przepisu o „pozbawieniu strony możliwości obrony swych praw” jest bardzo ogólne. W grę mogą wchodzić różne sytuacje procesowe. W judykaturze przyjmuje się, że chodzi o sytuację, gdy strona z powodu wadliwych czynności procesowych sądu lub strony przeciwnej nie mogła brać i nie brała udziału w toku całego postępowania, albo w jego istotnej części. Chodzi przy tym o całkowite faktyczne pozbawienie możliwości obrony. Omawiane uchybienie nie zachodzi, jeżeli mogło być usunięte przed wydaniem wyroku w danej

instancji. Ocena, czy doszło do pozbawienia strony możliwości obrony jej praw, powinna być dokonywana przez pryzmat konkretnych okoliczności sprawy. Zgodnie z niekwestionowanym poglądem Sądu Najwyższego, wyrażonym w wyroku z dnia 10 marca 1998 roku (I CKN 524/97, opubl. Prok i Pr. – wkł. 1999, nr 5, poz. 43), nie zachodzi nieważność postępowania z powodu pozbawienia strony możliwości obrony jej praw, jeżeli mimo naruszenia przez sąd przepisów procesowych strona podjęła czynności.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, stwierdzić należy, że postawiony przez uczestniczkę M. P. zarzut naruszenia przepisów procesowych, opisany w jej apelacji, jest bezzasadny. Przede wszystkim uczestniczka podjęła czynność procesową jaką jest wniesienie apelacji od orzeczenia Sądu I instancji. Nawet jeżeli przyjąć za zasadne jej stanowisko, zgodnie z którym do odpisu orzeczenia z uzasadnieniem powinna być dołączona mapa do celów prawnych obrazująca przebieg ustanowionej służebności drogi koniecznej, to uchybienie to nie pozbawiło jej możliwości działania. Po wtóre, Sąd Rejonowy po wydaniu orzeczenia kończącego postępowanie w I instancji podejmuje jedynie niektóre czynności w ramach tzw. postępowania międzyinstancyjnego. Nie prowadzi postępowania apelacyjnego i w związku z tym nie może na tym etapie postępowania pozbawić strony możliwości obrony jej praw.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że przepisy art. 325 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. nie nakładają obowiązku doręczenia stronie odpisu orzeczenia z uzasadnieniem oraz mapą do celów prawnych, która w realiach rozpoznawanej sprawy stanowi integralną część orzeczenia. Rzecz w tym, że sporządzenie takiej mapy następuje w ramach postępowania dowodowego, poprzedzającego wydanie orzeczenia w pierwszej instancji. Zapoznanie uczestników z treścią przeprowadzonych dowodów (tu: opinią biegłego geodety i sporządzoną w następstwie tego mapą do celów prawnych) nastąpiło przed wydaniem zaskarżonego postanowienia. Skarżąca otrzymała ją w dniu 7.08.2015 r. (doręczenie przez awizo – k. 383) i miała możliwość odniesienia się do tego dowodu. Tym samym odwołanie się przez Sąd Rejonowy w postanowieniu z dnia 11 kwietnia 2016 roku do sporządzonej uprzednio mapy nie było dla uczestników zaskoczeniem. W dacie wydania zaskarżonego orzeczenia znali (a w każdym razie powinni znać) treść dokumentu stanowiącego integralną część orzeczenia sądowego. Brak ponownego doręczenia im tego dokumentu wraz z odpisem orzeczenia i jego uzasadnieniem nie stanowi uchybienia procesowego i nie narusza praw uczestników postępowania.

Jak to już wyżej odnotowano, apelacja uczestniczki postępowania wprost nie zarzuca błędów w ustaleniach faktycznych ani ocenie materiału dowodowego. W istocie zmierza jednak do podważenia prawidłowości oceny Sądu Rejonowego o spełnieniu przesłanek do ustanowienia służebności drogi koniecznej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

W ramach postawionego przez skarżącą zarzutu naruszenia przepisu art. 145 k.p.c. omówienia wymaga dokument, na który powołuje się w apelacji. Decyzja o warunkach zabudowy, której kopię załączono do apelacji M. P., została wydana później niż zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego. Faktycznie więc uczestniczka nie mogła przedstawić go na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego.

Jednak wydanie powyższej decyzji nie ma znaczenia dla oceny zasadności wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Przypomnieć należy w tym miejscu, że nieruchomość władająca jest usytuowana: z jednej strony bezpośrednio przy ul. (...), z drugiej – przy ul. (...). Pomimo to nie jest możliwe zorganizowanie wjazdu (zjazdu) na nieruchomość bezpośrednio z tych ulic. Negatywną opinię tym zakresie wydał Zarząd Dróg i (...) w Ł. wskazując, że zjazd taki musiałby być zorganizowany w obrębie skrzyżowania wyżej wymienionych ulic. Wydanie decyzji Prezydenta Miasta Ł. nr DAR-UA-VII.602.2016 z dnia 28 kwietnia 2016 roku o warunkach zabudowy nie uchyla wcześniejszej negatywnej opinii na temat możliwości urządzenia wjazdu do nieruchomości z ulic (...). Należy bowiem mieć na uwadze charakter decyzji o warunkach zabudowy i związany z tym wymóg wskazania możliwego dostępu wnioskowanego terenu do drogi publicznej. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w O. w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 czerwca 2016 roku ((...) SA (...), opubl. LEX nr 2075746): „Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wytycza (...) ogólne

podstawowe kierunki projektowanej inwestycji, podlegające dalszym szczegółowym ustaleniom, przewidzianym w Prawie budowlanym i przepisach wykonawczych określających warunki techniczne. Tym samym, należy rozdzielić te dwa etapy inwestycyjne, z których każdy regulowany jest odrębnymi przepisami i których nie wolno dowolnie czy naprzemiennie stosować. Decyzja o warunkach zabudowy odpowiadać ma tylko na pytanie inwestora, czy dany rodzaj zabudowy może powstać na wnioskowanym terenie. Taki właśnie charakter decyzji ustalającej warunki zabudowy i etapowość procesu inwestycyjnego oraz wynikający stąd rozdział kompetencji pomiędzy poszczególne organy administracji wyklucza domagania się na obecnym etapie od skarżącego uregulowanego prawnie dostępu objętej wnioskiem działki do drogi publicznej. Tytuł prawny do nieruchomości nie ma znaczenia dla oceny wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Stosownie do art. 63 ust. 1 ustawy, w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy). W myśl ust. 4 art. 63 wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Z unormowań tych wynika jednoznacznie, że decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu, nie narusza praw właścicieli i uprawnień osób trzecich, jej podjęcie nie wymaga zgody właścicieli nieruchomości, a jej wydanie nie przesądza o zgodności inwestycji z przepisami techniczno-budowlanymi.” Innymi słowy: fakt, że w omawianej decyzji o warunkach zabudowy wskazano – jako potencjalnie możliwy – dostęp nieruchomości wnioskodawczyni do drogi publicznej od strony ulic (...) nie przesądza o tym, że urządzenie zajazdu z tych ulic do nieruchomości rzeczywiście jest możliwe. Nie oznacza to, że organ administracyjny (Zarząd Dróg i (...) w Ł.) zmienił swoje stanowisko w powyższej kwestii. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nieruchomości nie dowodzi, że ustanowienie służebności drogi koniecznej stało się zbędne.

Omawiana decyzja nie jest również dowodem na okoliczność, że ustanowienie drogi koniecznej o przebiegu opisanym w zaskarżonym postanowieniu, będzie obciążało ponad miarę nieruchomości, przez które droga ma przebiegać. Sąd Rejonowy dokonał szczegółowych ustaleń co do możliwości przebiegu drogi koniecznej. Wybrał wariant najbardziej korzystny, a swój wybór szczegółowo uzasadnił. Apelacja nawet nie próbuje polemizować z oceną dokonaną przez Sąd i instancji poprzestając na ogólnikowym zarzucie nadmiernego obciążenia nieruchomości, której uczestniczka jest współwłaścicielką.

Przechodząc do omówienia zarzutów zawartych w apelacji wnioskodawczyni wskazać należy, że skupiają się one wokół ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego za ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Stosownie do 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. Na gruncie przywołanego przepisu nie ma wątpliwości, że ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje odpłatnie, chyba że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia. Sąd ustanawiając służebność, orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właściciela nieruchomości służebnej i zobligowany jest do przeprowadzenia wszystkich dowodów przydatnych do prawidłowego ustalenia jego rozmiaru bez względu na inicjatywę dowodową zainteresowanych (tak m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 grudnia 2014 roku, I CSK 242/12, opubl. w systemie LEX).

Apelująca ma świadomość, że zgodnie z powołanym wyżej przepisem ustanowienie służebności drogi koniecznej jest odpłatne. Ma również świadomość, że jest to wynagrodzenie należne za sam fakt obciążenia nieruchomości służebnością i nie należy go traktować jako odszkodowania. Jedyne nie zgadza się z wysokością zasądzonego od niej wynagrodzenia na rzecz uczestników. Uważa je za zawyżone i niesprawiedliwe.

Trafnie wskazała wnioskodawczyni w wywiedzionej przez siebie apelacji, że ustawodawca nie określił zasad według których należy ustalać wynagrodzenie za ustanowienie służebności. Następuje to w każdej sprawie odrębnie, z uwzględnieniem istotnych okoliczności, które są elementem stanu faktycznego i podlegają udowodnieniu na ogólnych zasadach uregulowanych w Kodeksie postępowania cywilnego. Natomiast zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. udowodnienie okoliczności uzasadniających zmniejszenie (lub zwiększenie) wynagrodzenia należnego

za ustanowienie służebności obciąża tego, kto z faktów tych wywodzi skutki prawne. To do wnioskodawczyni należało udowodnienie okoliczności uzasadniających ewentualne zmniejszenie wynagrodzenia dla uczestników. Wnioskodawczyni na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, od momentu złożenia wniosku inicjującego postępowanie aż do wydania zaskarżonego postanowienia przez Sąd Rejonowy, była reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem. W sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej sąd ma obowiązek z urzędu przeprowadzić postępowanie w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego za jej ustanowienie. Takie postępowanie w rozpoznawanej sprawie zostało przeprowadzone. Jeżeli wnioskodawczyni nie akceptowała wniosków biegłego do spraw wyceny nieruchomości, do niej należało zgłoszenie stosownych zarzutów oraz wniosków dowodowych. Sąd nie jest zobowiązany wyręczać strony w zakresie inicjatywy dowodowej, którą sama powinna wykazać, szczególnie gdy jest ona reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Dopuszczenie z urzędu dowodu niewskazanego przez stronę jest prawem, nie zaś obowiązkiem sądu. Nie jest rzeczą sądu zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, jak również przeprowadzania z urzędu dowodów zmierzających do udowodnienia twierdzeń stron. Takie postępowanie sądu byłoby sprzeczne z rozkładem ciężarów procesowych, określonym w art. 3 k.p.c.

W realiach rozpoznawanej sprawy skarżąca na etapie postępowania przed sądem I instancji nie wykazała inicjatywy dowodowej dla wykazania okoliczności uzasadniających obniżenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Nie kwestionowała opinii biegłego z wyliczeniem tego wynagrodzenia. Na etapie postępowania apelacyjnego jest na to za późno.

Reasumując: mimo przeciwnych sugestii apelacji, Sąd I Instancji dokonał trafnej oceny przedstawionych w sprawie dowodów, a swoje stanowisko przekonująco i wyczerpująco uzasadnił. Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne, ocenę dowodów i ocenę prawną, poczynione przez Sąd Rejonowy. Przedstawione rezultaty kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia prowadzą do konstatacji, że nie zachodzą podstawy do zmiany (a tym bardziej uchylecia) zaskarżonego orzeczenia. Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił obie apelacje.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą, iż w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.