

Sygn. akt IX Ca 373/14

POSTANOWIENIE

Dnia 16 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo (spr.) SR del. Krzysztof Krygielski
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2014 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z wniosku I. R. (1)

z udziałem Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) z siedzibą w K.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestniczki od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 10 kwietnia 2014 r., sygn. akt X Ns 921/12

p o s t a n a w i a :

I. oddalić apelację,

II. zasądzić od uczestniczki na rzecz wnioskodawczynie kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 373/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie I. R. (2) wniosła o ustanowienie na rzecz kaźdoczesnego właściciela działek nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr KW nr (...) służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...) objętą księgą wieczystą KW nr (...), będącą własnością uczestniczki Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w K., na całej jej szerokości i długości do granicy działki nr (...) z działką nr (...) za wynagrodzeniem jednorazowym w wysokości 100 zł. Nadto wnioskodawczynie wniosła o zasądzenie na jej rzecz od uczestniczki kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wnioskodawczynie wskazała, iż w dniu 16 grudnia 2009 r. zawarła z uczestniczką umowę przeniesienia prawa własności, której przedmiotem była niezabudowana działka gruntu położona w K.o numerze ewidencyjnym

(...)o powierzchni 3245 m². Uczestniczka zapewniała wnioskodawczynię, że wskazana nieruchomości posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Uczestniczka wyznaczyła działkę (...)jako drogę dojazdową do działek (...), w tym działki wnioskodawczyni (...). Wskazany sposób dojazdu do działek został uzgodniony z Powiatową Służbą Drogową w O. na etapie dokonywania podziału działki (...). Wnioskodawczyni podzieliła działkę nr (...)na dwie działki nr (...), dla których utworzone zostały dwie odrębne księgi wieczyste i rozpoczęła budowę domu i przychodni. Uczestniczka wiedząc, że droga wewnętrzna znajdująca się na działce nr (...)stanowi jedyny dojazd do działek wnioskodawczyni o nr (...) wyraziła zgodę na to, aby wnioskodawczyni, nie mając innego dojazdu do swej nieruchomości, przejeżdżała przez działkę nr (...), aby móc dostać się do domu i budynku przychodni. Uczestniczka pomimo tego, że zawarła z wnioskodawczynią umowę użyczenia działki nr (...)w zakresie korzystania z niej jako drogi dojazdowej do działek nr (...)zaczęła wnioskodawczyni utrudniać ten dojazd i wezwała ją do zaprzestania przejazdu i przechodu przez działkę nr (...). Wnioskodawczyni pismem z dnia 20 listopada 2012 r. zwróciła się do uczestniczki o uregulowanie sprawy dojazdu do jej nieruchomości poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce (...). Uczestniczka w odpowiedzi na otrzymane pismo oświadczyła, iż ustanowi służebność dopiero wtedy, gdy wnioskodawczyni „skompensuje szkody, jakie wyrządziła Spółdzielni w okresie poprzedzającym tok spraw”.

Uczestniczka postępowania Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...) w K. uznała co do zasady wnioski wnioskodawczyni. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, iż nie ulega wątpliwości, że wnioskodawczyni powinna mieć dostęp do drogi publicznej, jednakże za ustanowienie drogi koniecznej na działce nr (...) na rzecz nieruchomości wnioskodawczyni zażądała odpłatności rocznej w wysokości 5.000 zł oraz jednorazowego wynagrodzenia w wysokości co najmniej 20.000 zł. Ostatecznie uczestniczka sprecyzowała swoje żądanie w zakresie wynagrodzenia za ustanowienie służebności i wniosła, w razie uznania przez Sąd wynagrodzenia corocznego w wysokości 5.000 zł za nieuzasadnione, o zasądzenie na jej rzecz wynagrodzenia jednorazowego w wysokości 35.000 zł.

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie na części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW OL (...), stanowiącej własność Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...)w K., na całej jej szerokości i długości do granicy działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...)z działką oznaczoną numerem geodezyjnym (...), ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości, stanowiących działki gruntu (...) położonych w K., dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW OL (...)i KW OL (...), stanowiących obecnie własność I. R. (2). Jednocześnie Sąd ten zasądził od wnioskodawczyni I. R. (2)rzecz uczestnika Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...)w K.kwotę 100 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanych powyżej, a nadto nakazał pobrać od wnioskodawczyni i uczestniczki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Olsztynie kwoty po 695,75 zł tytułem zwrotu nie uiszczonych kosztów sądowych i orzekł że wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą pozostałe koszty związane ze swym udziałem w sprawie we własnym zakresie.

Według ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego uczestniczka Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...)w K.była właścicielem działki o nr ewidencyjnym (...)położonej w K.i graniczącej z drogą powiatową nr (...). Z uwagi na jej wielkość, została podzielona na 7 działek o nr od (...), przy czym działka nr (...)została przeznaczona na drogę wewnętrzną i miała zapewniać dostęp do drogi publicznej dla pozostałych powstałych przez podział nieruchomości. Powiatowa Służba Drogowa w O.decyzją nr (...)T../(...)zezwoliła na lokalizację zjazdu o parametrach zjazdu indywidualnego z drogi powiatowej nr (...)do działki nr (...)przeznaczonej na drogę dojazdową do działek (...)w K.. Decyzją z dnia 23 listopada 2010 r. Wójt Gminy D.ustalił warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie zjazdu publicznego z drogi powiatowej nr (...)do działki nr (...)położonych w obrębie K., gmina D..

W dniu 19 grudnia 2008r. wnioskodawczyni zawarła z uczestnikiem warunkową umowę sprzedaży, a w dniu 16 stycznia 2009r. definitywną umowę sprzedaży działki nr (...)za kwotę 214.170 zł. Wnioskodawczyni podzieliła działkę (...)na dwie działki o numerach ewidencyjnych (...)dla których prowadzone są w Sądzie Rejonowym księgi wieczyste KW (...)i KW (...). Żadna z przedmiotowych działek nie ma dostępu do drogi publicznej. Zgodnie z uzgodnieniem wstępnym podziału działki (...)z Powiatową Służbą Drogową w O.z dnia 17 lutego 2010 r., znak (...)(...)połączenie nowopowstałych działek do drogi powiatowej powinno odbywać się: dla działki nr (...)pośrednio poprzez drogę

wewnętrzna zlokalizowaną na działce nr (...)posiadającej indywidualny zjazd, zaś dla działki nr (...)pośrednio poprzez działkę nr (...)i działkę nr (...).

Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie z powództwa I. R. (2) przeciwko Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w K. o zapłatę wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2012 r., sygn. akt X C 526/11 zasądził na jej rzecz kwotę 35.695 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 listopada 2010 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, iż Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...) w K. wprowadziła I. R. (2), przy sprzedaży jej działki numer (...), w błąd, co do dostępu tej działki do drogi publicznej, i przez to uzyskała od niej wyższą ceną niżby uzyskała przy poinformowaniu jej, iż działka ta nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej a dojazd do niej będzie odbywał się po ustanowieniu służebności drogi koniecznej na działce numer (...). Uzyskana przez sprzedawcę cena nie stanowiła prawidłowego ekwiwalentu nieruchomości. Sprzedana I. R. (2) nieruchomość miałaby wartość 214.170 zł - przy założeniu, iż miałaby samodzielny i bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz wartość 146.025 zł - przy założeniu, że nie miałaby w ogóle dostępu do drogi publicznej. Wartość tej działki, przy założeniu, iż dojazd do niej odbywałby się przez inną działkę, na zasadzie służebności drogi koniecznej, wynosiłaby 178.475 zł. Zatem adekwatną kwotą, zdaniem Sądu, jaką powinna uzyskać I. R. (2) tytułem odszkodowania za wprowadzenie jej w błąd jest kwota 35.695 zł, stanowiąca różnicę między kwotami jaką I. R. (2) zapłaciła za działkę tj. kwotą 214.170 zł a kwotą 178.475 zł stanowiącą wartość działki z zapewnionym dostępem do drogi publicznej w postaci służebności drogi koniecznej.

Wnioskodawczyni dojeżdża do swych działek przez działkę numer (...). Uczestniczka pismem z dnia 8 listopada 2012 r. wezwała wnioskodawczynię do zaprzestania naruszania prawa własności działki nr (...). Jednocześnie uczestniczka zażądała od wnioskodawczyni należności z tytułu bezumownego korzystania przez wnioskodawczynię ze wskazanej nieruchomości w latach 2009 – 2012 za każdy rok po 5.000 zł. Pismem z dnia 20 listopada 2012 r. wnioskodawczyni poinformowała uczestniczkę, iż brak jest podstaw do żądania od niej kwoty 20.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości nr (...) i wezwała uczestniczkę do uregulowania prawnego sprawy dojazdu do należących do niej działek nr (...)poprzez ustanowienie służebności przejścia i przejazdu przez działkę (...)–stanowiącej drogę dojazdową do działek (...)powstałych w wyniku podziału działki nr (...). Pismem z dnia 7 grudnia 2012 r. uczestniczka poinformowała wnioskodawczynię, że w przypadku nie zaprzestania naruszania własności działki (...)poprzez bezprawne korzystanie z przejścia i przejazdu przez wymienioną działkę odgrodzi przedmiotową nieruchomość płotem.

W oparciu o tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, że wniosek, tak co do samego żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej, jak i wskazywanego we wniosku wynagrodzenia za jej ustanowienie - w kwocie 100 zł - zasługiwał na uwzględnienie. Sąd ten przyjął, że działki wnioskodawczyni mimo przylegania do drogi publicznej, nie mają do niego odpowiedniego dostępu. Odnosząc się do kwestii wynagrodzenia za ustanowienie służebności Sąd Rejonowy wskazał, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób uznać, że uczestniczka dozna uszczerbku w związku z ustanowieniem służebności na należącej do niej działce nr (...) z uwagi na to, że to sama uczestniczka dokonując podziału działki (...) na działki (...) tą ostatnią przeznaczyła na drogę dojazdową do nowopowstałych działek, w tym działki (...), zbytej następnie na rzecz wnioskodawczyni. Wydzielenie takiej działki było warunkiem podziału działki nr (...) i można uznać, że w istocie stanowi ona drogę wewnętrzną wyłączoną z samodzielnego obrotu.

Odnosząc się do opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości, której przedmiotem było określenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności, Sąd pierwszej instancji wskazał, że mimo, iż opinię tę uznaje za jasną, spójną i logiczną, to przyznanie uczestniczce wynagrodzenia w kwocie wynikającej z tej opinii, w realiach niniejszej sprawy, nie byłoby uzasadnione. Sąd ten powołał się przy tym na uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie, wydanego w sprawie X C 526/11, prowadzonej z udziałem wnioskodawczyni i uczestniczki, z którego wynika, że zasądzona na rzecz wnioskodawczyni od uczestniczki kwota 35.695 zł stanowi różnicę pomiędzy ceną uiszczoną przez wnioskodawczynię, a hipotetyczną wartością jej działki, wyliczoną przez biegłego ds. szacowania nieruchomości, przy założeniu, że działka ta, mimo przylegania do drogi publicznej, nie ma samodzielnego, bezpośredniego do niej dostępu, a dojazd do drogi publicznej zapewnia jej służebność przez nieruchomość sąsiednią. Z tych względów Sąd Rejonowy określając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności uznał, że w istocie wynagrodzenie to zostało już przez wnioskodawczynię

zapłacone w momencie zakupu działki nr (...). Dodatkowo Sąd ten wskazał na fakt, że to wnioskodawczynie na własny koszt urządziła drogę na działce uczestniczki (...) poprzez nawiezenie materiału do jej utwardzenia, a nadto, że korzystanie z działki nr (...) przez wnioskodawczynię nie stanowi niemal żadnej uciążliwości dla uczestniczki.

Z tych względów wynagrodzenie za ustanowienie służebności zostało określone przez Sąd Rejonowy na 100 zł.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Nieuiszczone koszty sądowe, obejmujące wydatki wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa, Sąd pierwszej instancji nakazał ściągnąć w równych częściach od wnioskodawczynie i uczestniczki.

Powyższe postanowienie w zakresie pkt. III, V i VI zaskarżyła apelacją uczestniczka postępowania podnosząc zarzut faktyczny polegający na

- niezgodności ustaleń faktycznych dokonanych przez sąd z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że mimo zapewnień uczestniczki Sąd Rejonowy przyjął, iż działki należące do wnioskodawczynie nie mają dostępu do drogi publicznej, podczas gdy brak takiego dostępu byłby przeszkodą uniemożliwiającą wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz podział nieruchomości;

- pominięciu w ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd okoliczności wynikającej z akt sprawy X C 526/11, iż uczestniczka zaoferowała wnioskodawczynie ustanowienie służebności drogowej bez wynagrodzenia i tylko jej nieuzasadnione stanowisko odmawiające zgody na ustanowienie służebności bez wynagrodzenia spowodowało, iż jej nieruchomości obecnie nie posiadają dostępu do drogi publicznej.

Skarżąca podniosła również zarzut naruszenia art. 233 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na uznaniu, iż przyznanie jej wynagrodzenia ustalonego w opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości nie jest na gruncie niniejszej sprawy zasadne. Ponadto uczestniczka wskazała na naruszenie art. 520 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, iż powinna ona ponieść koszty postępowania w sprawie, podczas gdy niniejsze postępowanie zostało wywołane zachowaniem samej wnioskodawczynie, która odmówiła ustanowienia na jej rzecz nieodpłatnej służebności drogowej i z tego powodu winna ponieść koszty postępowania w całości.

Wskazując na powyższe zarzuty uczestniczka wniosła o zmianę zaskarżanego postanowienia w zakresie punktu III i V poprzez zasądzenie od wnioskodawczynie na jej rzecz wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanych w punkcie I i II skarżonego postanowienia w wysokości 2.495,97 zł za każdą służebność, a nadto o zmianę punktu VI w części dotyczącej kosztów sądowych związanych z udziałem w nich uczestniczki poprzez obciążenie wnioskodawczynie kosztami sądowymi w pełnym zakresie oraz zasądzenie od wnioskodawczynie na rzecz uczestniczki zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Ewentualnie skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżanego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczynie domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia na jej rzecz od uczestniczki zwrotu kosztów postępowania odwoławczego wskazując w jej uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe, albowiem oparte jest na właściwie ustalonym stanie faktycznym, przy właściwym zastosowaniu przepisów oraz ich wykładni. Ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma procesowej potrzeby przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu niniejszego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy zgadza się ze stanowiskiem sądu pierwszej instancji, co do tego, że wniosek wnioskodawczynie, co do samej zasady, zasługiwał na uwzględnienie. Słusznie sąd ten przyjął, że nieruchomości wnioskodawczynie, składające się z działek nr (...), nie mają odpowiedniego dostępu do drogi

publicznej, mimo, że do drogi tej bezpośrednio przylegają. Powyższe nie niweczy bowiem automatycznie roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Zgodnie z art. 145 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 – drogi koniecznej. Przepis art. 145 k.c. wskazuje zatem, jako przesłankę ustanowienia drogi koniecznej, obok całkowitego braku dostępu do drogi publicznej, również brak dostępu odpowiedniego. W takiej sytuacji nieruchomości ma wprawdzie dostęp do drogi, ale nieodpowiedni z punktu widzenia zgodnego z przeznaczeniem korzystania z tej nieruchomości. Chodzi więc o to, by połączenie z drogą publiczną zapewniało wszelką niezbędną, ze społeczno – gospodarczego punktu widzenia, łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2002r., IV CKN 895/00). Jak wskazał na to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 7 lipca 1999r. (II CKN 786/98, OSNC 2000, Nr 2, poz. 34), o tym, czy dostęp jest odpowiedni, decydują wszystkie okoliczności konkretnej sprawy. Zagadnieniem odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej Sąd Najwyższy zajmował się wielokrotnie wskazując m.in., że w sytuacji, gdy nieruchomości ma dostęp do drogi publicznej, tak jak w sprawie niniejszej, to ustanowienie drogi koniecznej może mieć miejsce wyjątkowo i tylko wtedy, gdy przemawiają za tym uzasadnione względy, interes społeczno – gospodarczy, a także, gdy właściciel nie może we własnym zakresie usunąć zaistniałych trudności. W ocenie Sądu Najwyższego dla ustalenia powyższych kryteriów rozważyć należy okoliczności związane z nabyciem przez wnioskodawców nieruchomości i jej zabudową. Uwzględniając zatem wytyczne najwyższej instancji sądowej należy stwierdzić, że słusznie Sąd Rejonowy ustalił, przy uwzględnieniu charakteru nieruchomości wnioskodawczyni i ich przeznaczenia, że nieruchomości te nie posiadają „odpowiedniego” dostępu do drogi publicznej. Powyższego zresztą nie kwestionowała również uczestniczka w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji.

W tych warunkach za chybiony uznać należało podniesiony przez uczestniczkę zarzut błędu w ustaleniach faktycznych mający polegać na niezgodności ustalenia Sądu pierwszej instancji - co do braku dostępu nieruchomości wnioskodawczyni do drogi publicznej - z materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Nie sposób się również zgodzić z kolejnym zarzutem apelacji co do tego, iż Sąd Rejonowy w ustaleniach faktycznych pominął okoliczność wynikającą z akt sprawy XC 526/11, iż uczestniczka zaoferowała wnioskodawczyni ustanowienie służebności drogowej bez wynagrodzenia i tylko jej nieuzasadnione stanowisko odmawiające zgody na ustanowienie służebności bez wynagrodzenia spowodowało, iż jej nieruchomości obecnie nie posiadają dostępu do drogi publicznej. W istocie powyższa okoliczność nie znalazła się w tej części uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, która dotyczy poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, jednakże z treści tego uzasadnienia wynika, iż Sąd Rejonowy uwzględnił powyższą okoliczność przy podejmowaniu rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania. Powyższe jest zrozumiałe i godne podzielenia, gdyż wskazywana przez uczestniczkę okoliczność nie mogła mieć znaczenia przy merytorycznym rozstrzygnięciu żądania wniosku, tj. nie mogła zmienić oceny sądu, ani co do posiadania przez nieruchomości wnioskodawczyni odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, ani też co do wysokości wynagrodzenia za ustanowienia służebności zapewniających taki dostęp.

Nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na uznaniu, iż przyznanie uczestniczce wynagrodzenia ustalonego w opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości nie jest na gruncie niniejszej sprawy zasadne. W rozwinięciu powyższego zarzutu apelująca wywodziła, że skoro ustawodawca w art. 145 k.c. nie wskazuje sposobu ustalenia wysokości wynagrodzenia przysługującego właścicielowi nieruchomości obciążonej, to konieczne jest w takiej sytuacji przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Skarżąca podnosiła, że jeśli Sąd Rejonowy zaproponowaną przez uczestniczkę kwotę wynagrodzenia za ustanowienie służebności uznał za wygórowaną, to przyjąć powinien jego wysokość wynikającą z opinii biegłego zwłaszcza, że dowód z takiej opinii został w sprawie dopuszczony. Dodatkowo uczestniczka wskazywała, że skoro wnioskodawczyni przed wszczęciem niniejszego postępowania sama zrezygnowała z proponowanej jej przez uczestniczkę służebności ustanowionej bez wynagrodzenia, to w tej chwili takie wynagrodzenie powinna już zapłacić.

Nie sposób podzielić ani wskazanych powyżej zarzutów, ani argumentacji mającej przemawiać za ich uwzględnieniem.

Zaczynając od zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. a tym samym, jak należy wnioskować, twierdzenia skarżącej, iż sąd pierwszej instancji dokonał dowolnej, a nie swobodnej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów wskazać trzeba, że w okolicznościach niniejszej sprawy powyższy zarzut był chybiony. Dokonana przez sąd pierwszej instancji ocena materiału dowodowego nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego. Co więcej podkreślić trzeba, że powyższy zarzut został podniesiony jedynie w odniesieniu do dowodu z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości. Skarżąca - jak należy przyjmować - nie zgadzała się z decyzją Sądu Rejonowego co do tego, że opinia ta nie może stanowić podstawy dla ustalenia wysokości przysługującego uczestniczce wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Analiza treści pisemnych motywów zaskarżonego postanowienia jednoznacznie tymczasem wskazuje, że Sąd Rejonowy uznał opinię sporządzoną w sprawie za wiarygodną, jasną, spójną, logicznie uargumentowaną i przekonywującą. Także bezstronność i rzetelność biegłego nie budziła żadnych zastrzeżeń Sądu Rejonowego. Stąd też podniesiony przez uczestniczkę zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w związku z oceną opinii dokonaną przez Sąd Rejonowy jest niezrozumiały. Zarówno Sąd Rejonowy, jak i skarżąca, zgodnie uznają wydaną w sprawie opinię za wiarygodną i rzetelną.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się też naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. Z jednej bowiem strony wskazać trzeba, że wniosek z opinii biegłego został przez ten sąd dopuszczony. Prawidłowe było przeprowadzenie tego dowodu i jego ocena. Z drugiej zaś strony podnieść trzeba, że Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska uczestniczki co do każdorazowej konieczności korzystania z opinii biegłego przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

W istocie apelująca - mimo braku podniesienia formalnego zarzutu w tym przedmiocie - podnosiła zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego, tj. art. 145 § 1 k.c. poprzez określenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na niewłaściwym poziomie. Odniesienie się do powyższego zarzutu, niezwerbalizowanego wprost w apelacji jest możliwe z racji tego, że ewentualne uchybienia prawa materialnego Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu.

Odnosząc się do powyższej kwestii Sąd Okręgowy wskazuje, że w pełni podziela wywody Sądu Rejonowego, które doprowadziły ten Sąd do konstatacji, że w okolicznościach niniejszej sprawy wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej powinno być ustalone na symbolicznym jedynie poziomie 100 zł. Sąd Rejonowy wnikliwie i prawidłowo przeanalizował wszystkie okoliczności przedmiotowej sprawy i w należyty sposób uzasadnił swoje stanowisko w powyższym względzie. Chodzi tu o okoliczności towarzyszące nabyciu nieruchomości przez wnioskodawczynię, wprowadzenie jej w błąd co do posiadania przez te nieruchomości bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i ustaleniu ceny za nie na poziomie odpowiadającym nieruchomości, która taki bezpośredni dostęp do drogi by posiadała. W tym kontekście istotne są okoliczności ujawnione w toku prowadzonej pomiędzy uczestnikami sprawy XC 526/11. W uzasadnieniu wyroku wydanego w tej sprawie Sąd wskazał, iż Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...) w K. wprowadziła I. R. (2), przy sprzedaży jej działki numer (...), w błąd, co do dostępu tej działki do drogi publicznej, i przez to uzyskała od niej wyższą ceną niżby uzyskała przy poinformowaniu jej, iż działka ta nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej a dojazd do niej będzie odbywał się po ustanowieniu służebności drogi koniecznej na działce numer (...). Uzyskana przez sprzedawcę cena nie stanowiła prawidłowego ekwiwalentu nieruchomości. Sprzedana I. R. (2) nieruchomość miałaby wartość 214.170 zł - przy założeniu, iż miałaby samodzielny i bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz wartość 146.025 zł - przy założeniu, że nie miałaby w ogóle dostępu do drogi publicznej. Wartość tej działki, przy założeniu, iż dojazd do niej odbywałby się przez inną działkę, na zasadzie służebności drogi koniecznej, wynosiłaby 178.475 zł. Zatem adekwatną kwotą, zdaniem Sądu, jaką powinna uzyskać I. R. (2) tytułem odszkodowania za wprowadzenie jej w błąd jest kwota 35.695 zł, stanowiąca różnicę między kwotami jaką I. R. (2) zapłaciła za działkę tj. kwotą 214.170 zł a kwotą 178.475 zł stanowiącą wartość działki z zapewnionym dostępem do drogi publicznej w postaci służebności drogi koniecznej.

Z tych względów Sąd Rejonowy określając w zaskarżonym postanowieniu wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności słusznie uznał, że w istocie wynagrodzenie to zostało już przez wnioskodawczynię zapłacone w momencie

zakupu działki nr (...). Dodatkowo Sąd ten wskazał na fakt, że to wnioskodawczyni na własny koszt urządziła drogę na działce uczestniczki (...) poprzez nawiezenie materiału do jej utwardzenia, a nadto, że korzystanie z działki nr (...) przez wnioskodawczynię nie stanowi niemal żadnej uciążliwości dla uczestniczki. Nie bez znaczenia było i to, że to sama uczestniczka dokonując podziału działki (...) na działki (...) tą ostatnią przeznaczyła na drogę dojazdową do nowopowstałych działek, w tym działki (...), zbytej następnie na rzecz wnioskodawczyni. Wydzielenie takiej działki było warunkiem podziału działki nr (...) i można uznać, że w istocie to uczestniczka niejako wyłączyła tę działkę z samodzielnego obrotu przeznaczając ją na drogę wewnętrzną.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy uznał, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności zostało określone przez Sąd Rejonowy na właściwym poziomie.

Za trafne uznać również należy, zawarte w zaskarżonym postanowieniu, rozstrzygnięcie o kosztach przedmiotowego postępowania. Słusznie Sąd Rejonowy wskazał na okoliczności poprzedzające złożenie przedmiotowego wniosku. W istocie to wnioskodawczyni doprowadziła do uchylecia wpisu służebności ustanowionej przez uczestniczkę bez wynagrodzenia, jednak nie sposób nie zauważyć, że później wnioskodawczyni proponowała uczestniczce - w toku sprawy XC 526/11 - zawarcie ugody, która miałaby polegać na ustanowieniu służebności bez wynagrodzenia i określeniu należnego wnioskodawczyni odszkodowania za wprowadzenie jej w błąd przy nabyciu nieruchomości na kwotę ostatecznie zasądzoną przez sąd. Na ugodę na takich warunkach uczestniczka nie zgodziła się. Warto też wskazać, że uczestniczka nie przystąpiła na propozycje ugodowe składane jej przez wnioskodawczynię także po zakończeniu sprawy XC 526/11, a przed wszczęciem przedmiotowego postępowania.

W ocenie Sądu Okręgowego obciążenie w równych częściach wnioskodawczyni i uczestniczki nieuiszczonymi kosztami sądowymi, wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa, było w okolicznościach niniejszej sprawy w pełni zasadne.

Z tych wszystkich względów apelacja uczestniczki jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.