

Sygn. akt II Ca 2800/15

POSTANOWIENIE

Dnia 18 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Zbigniew Zgud |
| Sędziowie: | SO Jarosław Tyrpa (sprawozdawca) SR del. Anna Serzysko |

Protokolant: protokolant sądowy P. M.

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2016 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku D. G. i R. G.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta K. i Gminy Miejskiej K.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa- Nowej Huty w Krakowie

z dnia 24 września 2015 r., sygnatura akt I Ns 483/11/N

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie II poprzez nadanie mu brzmienia:

„II. ustalić, że ustanowienie drogi koniecznej po działkach (...) opisanych w punkcie I postanowienia następuje bez wynagrodzenia;”;

2. oddalić apelację w pozostałej części;

3. stwierdzić, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSR Anna Serzysko SSO Zbigniew Zgud SSO Jarosław Tyrpa

UZASADNIENIE

Postanowienia z dnia 18 marca 2016 roku

Wnioskodawcy D. G. i R. G. wnieśli o ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości położonej w K., jednostka ewidencyjna – (...), stanowiącej działkę ewidencyjną (...), obręb(...), która nie ma dostępu do drogi

publicznej. Podnosząc zarzut nadużycia prawa wnieśli o ustanowienie służebności bez wynagrodzenia i nieobciążanie wnioskodawców kosztami postępowania albowiem konieczność ustanowienia służebności wynika z zaniechania Gminy Miejskiej K. związanego z brakiem wszczęcia postępowania komunalizacyjnego.

Uczestnicy Skarb Państwa i Gmina Miejska K. poparli wniosek i wnieśli o ustalenie wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością drogi koniecznej na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy.

Postanowieniem z dnia 24 września 2015 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Nowej Huty w Krakowie ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej o nr (...), położonej w K., obręb ewidencyjny nr (...), jednostka ewidencyjna (...), służebność drogi koniecznej szlakiem oznaczonym kolorem czerwonym na mapie geodety mgr inż. M. F. z dnia 20 listopada 2012 roku, aktualizowanej opinią z dnia 6 grudnia 2013 roku, przez działki ewidencyjne o nr (...), działkę (...) (punkt I); zasądził solidarnie od wnioskodawców D. G. i R. G. na rzecz Gminy Miejskiej K. kwotę 4 067,47 zł, tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na działkach ewidencyjnych (...) płatną w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w terminie płatności od dnia wymagalności do dnia zapłaty (punkt II) oraz na rzecz uczestnika Skarbu Państwa kwotę 26,51 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce ewidencyjnej nr (...) (punkt III), płatne w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w terminie płatności od dnia wymagalności do dnia zapłaty; nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla (...) solidarnie od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla (...) kwotę 5 260,78 zł tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłych wyłożonych tymczasowo z budżetu Skarbu Państwa (punkt IV) oraz od Gminy Miejskiej K. kwotę 1303,95 zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia za sporządzenie uzupełniającej opinii biegłego geodety, wyłożonego tymczasowo ze środków budżetu Skarbu Państwa (punkt V) oraz stwierdził, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (punkt VI).

Postanowienie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych.

Działka ew. (...), która miała nieuregulowany stan prawny, uległa podziałowi na działki ewidencyjne o numerach (...), o powierzchni 0,0748 ha, kw (...), oraz działkę (...), o powierzchni 0,1209 ha, kw (...). Obie te nieruchomości stanowią własność Gminy Miejskiej K. Działka nr (...) jest zabudowana budynkiem nr (...). Wjazd na nieruchomość znajduje się po części działki (...) na zorganizowanym „przepuście”, który stanowi wyłączny dojazd do nieruchomości oznaczonej (...), kw (...) stanowiącej własność wnioskodawców. Nieruchomość ta nie posiada innej możliwości dojazdu.

Służebność drogi koniecznej przebiegająca szlakiem szerokości 3,5 m przez działki ewidencyjne o numerze (...) kw (...) będzie wystarczająca i zapewniająca poprawną komunikację nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej. Szlak wytyczony przez geodetę mgr inż. M. F., l.ks.rob. (...) z dnia 20 listopada 2012 roku, aktualizowany opinią z dnia 6 grudnia 2013 roku, został oznaczony linią koloru czerwonego i przebiega po działce ewidencyjnej o nr (...), a nieruchomość ta jest zajęta przez utworzony szlak służebności drogi koniecznej w 236m², natomiast po działce ewidencyjnej o nr (...) i pokrywa powierzchnię 300 m², następnie szlak służebności po dz. ew. nr (...) zajmuje powierzchnię 3,08 m².

Jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej do działek dz. ew. (...) wynosi 1 425,44 zł, dz. ew. (...) wynosi 1 881,45 zł i dla ustalenia wynagrodzenia przyjęty został współczynnik $K = 0,05$, z uwagi na fakt wykorzystywania tych działek jako droga dojazdowa do wszystkich nieruchomości położonych wzdłuż nich, oraz do pól uprawnych, a kontynuacja tej drogi jest przez dalsze działki (...). Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej po dz. ew. (...) wynosi 21,56 zł i dla tej nieruchomości przyjęto współczynnik $K = 0,5$, gdyż będzie współkorzystanie z tej działki przez właściciela tej działki oraz przez każdorazowego właściciela działki ewidencyjnej (...).

Uwzględniając treść art. 145 § 2 zd. 1 k. c. Sąd Rejonowy wskazał, że przebieg służebności według wybranego wariantu jest jedynym możliwym i zarazem najmniej uciążliwym z uwagi na fakt, że na nieruchomości (...) i (...) znajduje się infrastruktura drogowa, której parametry dalece przewyższają minimalne wymagania dostępu dla

nieruchomości władającej i wiąże się z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które służebność ma przebiegać. Faktycznie oznacza to śladowe utrudnienie w dotychczasowym użytkowaniu nieruchomości obciążonej, skoro jest ona obecnie wykorzystywana jako droga wewnętrzna. Przyznając wynagrodzenie dla właściciela nieruchomości obciążonej, Sąd Rejonowy wziął pod uwagę w szczególności sposób dotychczasowego zagospodarowania fragmentu nieruchomości obciążonej - istnieje tam droga, wykorzystywana jako droga dojazdowa do wszystkich nieruchomości położonych wzdłuż działek o nr (...), oraz do pól uprawnych, a kontynuacja tej drogi ciągnie się przez dalsze działki (...). Wynagrodzenie zostało ustalone w oparciu o współczynnik K wynoszący 0,05, czyli mający wymiar jedynie wynagrodzenia symbolicznego, przy przejściu i ustaleniu wartości 1 m² nieruchomości odpowiednio na kwotę 125,43 i 120, 80 zł, gdyż przy zastosowaniu współczynnika $K = 1$ wynagrodzenie musiałoby wynieść odpowiednio kwoty: 37 629 zł 28 508,80 zł. Wykonywanie służebności będzie się odbywać z niewielkim utrudnieniem korzystania z nieruchomości obciążonej, co nie może pozostać bez wpływu na wysokość wynagrodzenia. Wynagrodzenie jest ustawowo związane tylko z powstaniem służebności drogi koniecznej poprzez orzeczenie sądowe (art. 145 § 1 k.c.). Jeżeli służebność ustanawia się umownie można wynagrodzenia nie określać. Zdaniem Sądu Rejonowego ustanowienie służebności za wynagrodzeniem nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nawet w sytuacji, gdy nieruchomość wcześniej była zaliczana do D. Publicznego (...). Jeżeli nieruchomość wnioskodawców nie posiadała dostępu do drogi publicznej, koniecznym było wytyczenie tej drogi, co wiąże się jednoznacznie z przyznaniem właścicielowi nieruchomości obciążonej wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości tą służebnością. Skoro wnioskodawcy od tylu lat planowali zamierzenie rozbudowy swojej nieruchomości winni przewidywać, że takie przedsięwzięcie połączone jest z koniecznością poniesienia kosztów z tym związanych. Wynagrodzenie to powinno zostać podwyższone o stawkę podatku VAT, co znajduje uzasadnienie w orzecznictwie, przepisach ustawy o podatku od towarów i usług oraz treści Dyrektywy (...).

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na mocy art. 520 § 1 i 2 k.p.c. Wnioskodawcy powinni ponieść koszty opłaty od wniosku, koszt opinii biegłego geodezji ustalającego szlak służebności oraz wynagrodzenie biegłego rzeczoznawcy majątkowego, gdyż uczestnicy byli w różnym stopniu zainteresowani rozstrzygnięciem. Ustanowienie służebności drogi koniecznej leżało bowiem w interesie wnioskodawców i to wnioskodawcy powinni dążyć do uregulowania stanu prawnego korzystania z nieruchomości osób trzecich, uzyskując w ten sposób tytuł prawny do korzystania z nieruchomości uczestników. Wobec faktu, że w działka nr (...) nie posiadała uregulowanego stanu prawnego i na skutek wniesionego wniosku doszło do dokonania analizy prawnej nieruchomości, to uczestnik – Gmina Miejska K. winna ponieść koszt uzupełniającej opinii biegłego geodety.

W apelacji od powyższego postanowienia wnioskodawcy D. G. i R. G., zaskarżając je w punktach II, III, IV i VI, domagali się jego zmiany poprzez ustanowienie służebności bez przyznania wynagrodzenia na rzecz Gminy Miejskiej K. ewentualnie zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na rzecz Gminy Miejskiej K. oraz na rzecz Skarbu Państwa kwoty po 1 zł płatnej w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na działkach ewidencyjnych (...), nieobciążania wnioskodawców kwotą wydatków poniesionych na opinię biegłych i obciążenie nią uczestników oraz zasądzenia na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu postanowieniu wnioskodawcy zarzucili naruszenie:

- art. 145 § 1 k.c. oraz art. 5 k.c. poprzez obciążenie wnioskodawców wynagrodzeniem za ustanowienie służebności drogi koniecznej;
- art. 217 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie bez uzasadnienia i bez formalnego oddalenia dowodu z przesłuchania świadka J. J.;
- art. 520 § 1 i § 2 k.p.c. poprzez uznanie, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Skarżący zarzucili, że działki, po których wytyczono służebność od XIX wieku zaliczane są do D. Publicznego (...), istnieje na nich utwardzona i wyasfaltowana ogólnodostępna droga dwukierunkowa, która ciągnie się dalej również

poza działki ewidencyjne (...) i stanowi dojazd do dalej położonych budynków i pól. Z drogi korzystają mieszkańcy wszystkich okolicznych domów i osoby dojeżdżające do pól uprawnych, jej wylot dochodzi do ulicy (...). Asfalt na drodze wykonała Gmina K. w czasie, kiedy formalnie nie uważała się za właściciela działek, na których droga się znajduje. Około 2000 r. na całej długości drogi położono całkiem nowy asfalt, zastępując poprzedni. Również Gmina od lat utrzymuje drogę. W drodze poprowadzone są instalacje wodociągowe oraz gazowe, z których korzystają wszyscy okoliczni mieszkańcy. Faktycznie (choć nie formalnie) droga ta ma taki sam charakter, jak wszystkie okoliczne drogi publiczne. Konieczność wystąpienia o ustanowienie służebności przez wnioskodawców wynikała tylko i wyłącznie z odmowy Gminy Miejskiej K. wyrażenia zgody na korzystanie z drogi przy realizacji planowanej inwestycji rozbudowy i przebudowy domu - żadna z nieruchomości przylegających do przedmiotowej drogi na całej jej długości nie ma ustanowionej służebności po żadnej z działek składających się na całą drogę.

Wnioskodawcy do złożenia wniosku w niniejszej sprawie zostali niejako zmuszeni opieszałością Gminy K., która zwlekała z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości zajętych pod drogę. Konieczność sporządzenia opinii biegłego geodety również wynikała z wcześniejszych zaniechań Gminy K.. Sąd prawidłowo ustalił, iż wobec faktu, że w rzeczywistości działka ewidencyjna nr (...) nie posiadała uregulowanego stanu prawnego i na skutek wniesionego wniosku doszło do dokonania analizy prawnej nieruchomości to Gmina K. winna ponieść koszt, jednak obciążył ją jedynie kosztami opinii uzupełniającej, a obowiązek zwrotu kosztów opinii nałożył na wnioskodawców.

W odpowiedzi na apelację Gmina Miejska K. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. W jej ocenie zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe, a zarzuty apelacji są chybione i nieuzasadnione. Sąd I instancji dokonał wnikliwej i wszechstronnej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i w oparciu o nie wyciągnął prawidłowe wnioski. Stanowisko wnioskodawcy kwestionujące zasadność i wysokość kosztów ustanowienia służebności jest błędne i nie ma oparcia w przepisach. Z orzecznictwa jednoznacznie wynika, że właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej chociażby nie poniósł on z tego tytułu żadnej szkody. Wnioskodawca powołując się na wiedzę świadka, nie wskazał, jakie to fakty miały zdaniem wnioskodawcy mieć istotne znaczenie, a okoliczności sprawy zostały wyczerpująco wyjaśnione przez Sąd I instancji. Powołanie kolejnego świadka prowadziłoby do zwłoki postępowania. Wynagrodzenie za ustanowioną drogę konieczną sąd orzekł według opinii, która nie była kwestionowana przez strony, nie znalazł zatem żadnych powodów do zdyskredytowania wyliczeń biegłego. Koszty postępowania zostały ustalone w sposób prawidłowy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

1. W judykaturze i piśmiennictwie wskazuje się, że „odpowiedniego dostępu do drogi publicznej” nie powinno się zacieśniać tylko do bezpośredniego połączenia z drogą publiczną. Podkreśla się bowiem, że brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej występuje dopiero wtedy, gdy zarówno nie ma bezpośrednio dostępu z nieruchomości do drogi publicznej, jak i nie ma takiego dostępu do drogi publicznej poprzez drogę innego rodzaju (w szczególności drogę wewnętrzną), ale faktycznie i trwale istniejącą, o odpowiedniej szerokości i ukształtowaniu, umożliwiającą nieprzerwany i nieskrępowany dostęp ogółowi osób, nawet wtedy, gdy droga ta jest wydzielona z działek stanowiących własność podmiotów prywatnych, za zgodą ich właścicieli (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1958 rroku, IV CR 1021/57, OSNCK 1959, nr 2, poz. 51, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 roku, II CKN 786/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 34; z dnia 19 marca 2002 roku, IV CKN 895/00, Lex nr 55166; z dnia 2 lipca 2009 roku, V CSK 480/08, niepubl. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1982 r., III CZP 44/82, OSNC 1983, nr 5-6, poz. 70).

W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości to, że droga zlokalizowana na działkach nr (...) (będących własnością Gminy Miejskiej K.) nie została zaliczona do żadnej z kategorii dróg publicznych, niemniej droga ta ponad wszelką wątpliwość stanowi drogę wewnętrzną i pozostaje w zarządzie Zarządu Infrastruktury (...) o (...) w K., co przyznali w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji uczestnicy postępowania (k. 282). Jako droga funkcjonuje ona również w ewidencji gruntów (k. 271, 272) i jest drogą faktycznie i trwale istniejącą od wielu lat, o odpowiedniej szerokości i ukształtowaniu, umożliwiającą nieprzerwany i nieskrępowany dostęp ogółowi osób, co wynika zarówno z protokołu oględzin wraz z fotografiami (k. 75 – 80), fotografii satelitarnych (k. 48),

jak i przesłuchania wnioskodawców (k. 49). Nie kwestionują tego również uczestnicy postępowania. Skutkuje to stwierdzeniem, że droga zlokalizowana na działkach nr (...) stanowi drogę wewnętrzną w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity – Dz. U. z 2015 roku, poz. 460 ze zm.) i jako taka stanowi połączenie z drogą publiczną (ul. (...)). Jako droga powszechnie dostępna, zapewnia ona połączenie z drogą publiczną, a zatem, w świetle zaprezentowanego na wstępie orzecznictwa, nie powinna w ogóle zostać obciążona służebnością drogi koniecznej. Nie można bowiem zasadnie twierdzić, że istniejący i ogólnie dostępny dla ogółu przejazd tą urządzoną i utrzymywaną przez Gminę drogą nie zapewniał dostępu do drogi publicznej.

Już w tym miejscu zaznaczyć należy, że powyższe nie dotyczy działki (...), która jest własnością Skarbu Państwa i niewątpliwie nie stanowi drogi wewnętrznej w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy o drogach publicznych. Działka (...) dzieli nieruchomości wnioskodawców od powszechnie dostępnej drogi zlokalizowanej na działkach (...), a wnioskodawcy przejeżdżają po niej w celu dojazdu do własnej nieruchomości po urządzonym na tej działce przez siebie mostku (przepustu). W orzecznictwie przyjmuje się, że hipotezą art. 145 k.c. jest objęty dostęp o charakterze trwałym, nie skrepowany wolą osób trzecich, a zatem nie odbywający się grzecznościowo, czy nawet oparciu o stosunek obligacyjny z właścicielem nieruchomości sąsiedniej (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 r., II CKN 786/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 34, z dnia 9 grudnia 2004 r., II CSK 233/04 i z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08 niepublikowane, z dnia 12 października 2011 roku, II CSK 94/11, Lex nr 1044002). Sam zatem fakt zezwolenia wnioskodawcom na urządzenie mostu (przepustu), po którym odbywa się dojazd do ich działki z drogi zlokalizowanej na działkach (...), nie jest wystarczający dla stwierdzenia istnienia dostępu do drogi publicznej. Dlatego w tym zakresie nie może być wątpliwości co do tego, że ustanowienie służebności drogi koniecznej było uzasadnione.

2. Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Pojęcia granice apelacji nie należy wiązać z treścią zarzutów i wniosków apelacyjnych, lecz z uprawnieniem i obowiązkiem sądu odwoławczego do pełnego i samodzielnego rozpoznania sprawy w oparciu o całość zebranego materiału dowodowego i właściwe przepisy prawa materialnego. Jednym z czynników kształtujących granice apelacji jest zakres zaskarżenia, gdyż kognicja sądu drugiej instancji obejmuje tylko ten fragment sprawy (tę część orzeczenia), który zgodnie z art. 368 § 1 pkt 1 k.p.c. został objęty wskazaniem, co jest zaskarżone (całość czy część i ewentualnie jaka część orzeczenia sądu pierwszej instancji). Wiąże się to z treścią przepisów art. 363 § 1 i 3 k.p.c., z których wynika, że orzeczenie sądu staje się prawomocne, jeżeli nie przysługuje co do niego środek odwoławczy lub inny środek zaskarżenia, a jeżeli zaskarżono tylko część orzeczenia, staje się ono prawomocne w pozostałej części z upływem terminu do zaskarżenia, chyba że sąd drugiej instancji może z urzędu rozpoznać sprawę także w tej części (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

W orzecznictwie przyjmuje się, że z punktu widzenia art. 363 § 2 k.p.c. orzeczenie o ustanowieniu służebności drogi koniecznej nie ma jednorodnego charakteru również w tym sensie, że można wyodrębnić w nim zagadnienia mające samodzielne znaczenie. Chodzi o rozstrzygnięcia w przedmiocie ustanowienia drogi koniecznej oraz ustalenia wynagrodzenia za jej ustanowienie. Nie można bowiem wykluczyć sytuacji, w której na etapie postępowania apelacyjnego w ogóle nie jest kwestionowane orzeczenie o ustanowieniu służebności, a przedmiotem zaskarżenia jest wyłącznie rozstrzygnięcie o wysokości wynagrodzenia za jej ustanowienie. W takim wypadku - w świetle art. 363 § 3 k.p.c. - apelacja ogranicza się tylko do części orzeczenia, a w pozostałym zakresie staje się ono prawomocne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 roku, III CSK 14/11, Lex nr 1102536). Taka właśnie sytuacja zachodzi w okolicznościach niniejszej sprawy, gdzie wnioskodawcy nie skarżą orzeczenia Sądu pierwszej instancji w zakresie ustanowienia służebności, a jedynie w kwestii zasadności zapłaty na rzecz uczestników wynagrodzenia za jej ustanowienie. Oznacza to, że w tym zakresie (ustanowienia służebności drogi koniecznej po działkach (...)) orzeczenie Sądu pierwszej instancji jest prawomocne i nie może podlegać zmianie nawet wówczas, jeżeli w ocenie Sądu Okręgowego nie istniały przesłanki do ustanowienia takiej służebności po działkach (...).

3. W orzecznictwie nie budzi też wątpliwości to, że wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej nie jest odszkodowaniem, lecz powinno stanowić świadczenie ekwiwalentne. Pełni ono funkcję ceny i ma charakter obligacji realnej, skoro obowiązek jego uiszczenia wynika ze stosunku prawnorzecowego, jakim jest ustanowienie

ograniczonego prawa rzeczowego. Podkreśla się przy tym, że wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie służebności drogowej i jest niezależne od szkody właściciela nieruchomości obciążonej. Jeżeli właściciel poniesie na skutek ustanowienia służebności drogi koniecznej szkodę, to obowiązany jest wykazać jej wysokość. Nie budzi wątpliwości również to, że Sąd, ustanawiając służebność, orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właściciela nieruchomości służebnej, chyba że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia. Wychodzi się bowiem z założenia, że art. 145 § 1 k.c. nie przewiduje żadnych wyjątków od zasady, w myśl której ustanowienie drogi koniecznej jest odpłatne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2012 r., I CSK 242/12, LEX nr 1293671; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2000 r., IV CKN 1197/00, LEX nr 319581; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, LEX nr 40832).

Słusznie jednak w apelacji zarzucają wnioskodawcy, iż, wynikający z art. 145 § 1 k.c., obowiązek Sądu do przyznania właścicielowi nieruchomości obciążonej wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, nie wyklucza w pewnych wyjątkowych wypadkach możliwości jej ustanowienia bez przyznania wynagrodzenia z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Na istnienie takiej możliwości wprost wskazuje się w piśmiennictwie (por. Małgorzata Balwicka – Szczyrba, Grzegorz Karaszewski, Anna Sylwestrzak „Sąsiedztwo Nieruchomości. Komentarz”, Wolters Kluwer 2014).

W istocie bowiem z art. 5 k.c. nie wynika, aby jego stosowanie było w pewnym określonym rodzaju spraw cywilnych wyłączone. Taki wniosek wynika też z faktu, że przepis ten, będąc normą ogólną, nie precyzuje, co należy rozumieć przez zasady współżycia społecznego. Stosowanie art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności z określonymi w art. 5 k.c. zasadami. Nie ma zatem uzasadnionych przeszkód, aby w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej art. 5 k.c. znalazł zastosowanie do roszczenia właściciela nieruchomości obciążonej z uwagi na szczególne okoliczności.

4. Sąd Okręgowy, nieco odmiennie niż wnioskodawcy w swojej apelacji, stoi jednak na stanowisku, że okolicznością przemawiającą za zastosowaniem względów słuszności przeciwko przyznaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności po działkach (...) nie są kwestie związane z zaniechaniem uregulowania przez Gminę Miejską K. stanu prawnego, ale fakt, że droga przebiegająca przez działki (...) jest drogą powszechnie dostępną, faktycznie spełniającą funkcję drogi dojazdowej do wielu nieruchomości i żadna z osób korzystających z tej drogi nie jest obowiązana do zapłaty wynagrodzenia z tytułu jej wykorzystywania. Takie przeznaczenie tej drogi istnieje od dziesiątek lat, a sama droga w księgach wieczystych w przeszłości ujawniona była jako tzw. „dobro publiczne”, a zatem miała służyć ogółowi. Urządzenie tej drogi i jej utrzymanie leżało i leży w gestii Gminy Miejskiej K.. Trudno także z punktu widzenia konstytucyjnej zasady równości wszystkich wobec prawa (art. 32 Konstytucji) uzasadnić konieczność ponoszenia przez wnioskodawców wynagrodzenia za możliwość przejazdu przez drogę leżącą na działkach Gminy i zapewniającą komunikację dla ogółu.

Argumentem przemawiającym za przyznaniem takiego wynagrodzenia nie może być sam fakt prawomocnego ustanowienia służebności po tej drodze i to nie tylko dlatego, że ustanowienie tej służebności, jako takie nie było uzasadnione, o czym była mowa ale przede wszystkim z uwagi na przeznaczenie samej drogi, która jest częścią systemu komunikacyjnego, jaki zapewnia ogółowi Gmina Miejska K.. Konieczność uiszczenia wynagrodzenia nie może też stanowić swoistej sankcji dla wnioskodawców za wystąpienie z wnioskiem o ustanowienie służebności i jej ostatecznego ustanowienia, bo Gmina Miejska K. nie powinna czerpać dodatkowego dochodu za świadczenie usług mieszkańcom, które wnikają z jej ustawowych obowiązków. Ponadto obciążenie jakie wynika z ustanowienia służebności nie stoi w sprzeczności z drogowym przeznaczeniem tej nieruchomości.

5. Z tych też względów w ocenie Sądu Okręgowego zaistniały szczególne względy do odstąpienia od zasądzenia od wnioskodawców wynagrodzenia za ustanowienie służebności po działkach (...), co skutkowało zmianą zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

6. Dalej idąca apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Jak już wskazano w punkcie 1 rozważań działka numer (...) nie stanowi ogólnie dostępnej drogi, a korzystanie z niej przez wnioskodawców nie spełnia cech dostępu do drogi publicznej. Z tego względu nie istnieją argumenty pozwalające na uznanie, że domaganie się przez Skarb Państwa wynagrodzenia za ustanowienie służebności byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Fakt, że działka (...) przylega do drogi ogólnodostępnej nie oznacza, że sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest żądanie zapłaty wynagrodzenia za ustanowienie służebności po tej działce.

Sąd Okręgowy nie znajduje również uzasadnienia dla obciążenia kosztami postępowania uczestników w innym zakresie, niż wynika to z orzeczenia Sądu pierwszej instancji. Istotne, dla rozpoznania zarzutu wnioskodawców w tym względzie, jest to, że co do zasady domaganie się przez nich ustanowienia służebności po działkach (...) nie było uzasadnione, aczkolwiek orzeczenie Sądu pierwszej instancji stało się w tej części prawomocne na skutek jego niezaskarżenia w tej części. Wnioskodawcy nie mogą się zasłaniać bliżej nieokreślonymi informacjami, jakie uzyskali od organów administracji budowlanej, z których wywodzili zasadność wszczęcia postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej po działkach (...), które stanowią drogę ogólnie dostępną i pozostającą w zarządzie Gminy Miejskiej K.. Nie jest również tak, że Gmina Miejska K. nie podjęła żadnych kroków w celu uregulowania stanu prawnego po otrzymaniu pisma wnioskodawców. Zostali oni poinformowani o tym, iż wszczęto przeprowadzenie odpowiedniej procedury, która zmierzała do uregulowania stanu prawnego do działek, po których biegnie droga. Uwzględnić należy argumenty Gminy Miejskiej K., iż zadanie to nie należało do kwestii priorytetowych i jego zrealizowanie w okresie wcześniejszym było niemożliwe z przyczyn finansowych. Sam zaś dostęp do drogi i jej utrzymanie w odpowiednim stanie Gmina Miejska K. zapewniała i nie czyniła ani wnioskodawcom ani innym użytkownikom przeszkody w korzystaniu z drogi. W tym zakresie nie ma uzasadnionych powodów, aby to Gmina Miejska K. czy Skarb Państwa ponosiła koszty niniejszego postępowania. Koszty związane z planowaną rozbudową budynku obciążają co do zasady inwestora. Nie jest również pewne to, że złożenie przez wnioskodawców wniosku o pozwolenie na budowę skończyłoby się odmową wydania pozwolenia z powodu braku prawa dysponowania do nieruchomości na cele budowlane w zakresie działek (...), jeżeli już wówczas wiadomym było, że droga ujawniona jest w księgach wieczystych jako tzw. „dobro publiczne”.

Z tych też przyczyn dalej idąca apelacja została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

7. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że wnioskodawcy utrzymali się jedynie częściowo ze swoją apelacją, a nadto okoliczności sprawy są szczególne, skoro jedynie na skutek zaskarżenia orzeczenia w części doszło do uprawomocnienia się orzeczenia sądu pierwszej instancji ustanawiającego służebność, pomimo braku rzeczywistych podstaw do częściowego jej ustanowienia. Nie istnieją zatem uzasadnione powody dla obciążania uczestników kosztami postępowania.