

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 26 kwietnia 2023 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu ustanowił na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej w S. oznaczonej jako działka ewid. nr (...), objętej księgą wieczystą (...), służebność drogi koniecznej (przejazdu, przechodu i przegonu) obciążającą działki ewid. nr (...), (...), (...), (...) i (...), a przebiegającą pasem gruntu zaznaczonym na mapie sporządzonej przez geodetę mgr inż. M. G. (1) z 16 września 2019 r., l.ks.zam. (...) jako wariant I linią przerywaną koloru czerwonego wzdłuż punktów: w1-w2-w3-w4-32647-w5-w6-w7-w8-w9-w10-w11-w12-w13-w14-w15-w16-w17-w18-w19-w20-w21-w22-w23-w24-w25-w26-w27-w28-w29-w30-w31-w32-w33-w34-w35-w36-w37-w38-w39-w40-w41-11376-11375-11859-w42-w43-11251-11250-11249-w44-w45-w46-w47-w48-w49-w50-w51-w52-w53-w54-w55-w56-w57-w58-w59-w60-w61-w62-w63-w64-w65-w66-w67-w68-w69-w70-w71-w72-w73-w74-w75-w76-w77-w78-10925-w1 o zmiennej szerokości od 2,78 m do 11,34 m, średniej długości 232 m przebiegający od drogi gminnej działki ewid. nr (...) istniejącą jezdnią asfaltową (punkt I).

Tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności Sąd pierwszej instancji zasądził od R. T.: solidarnie na rzecz uczestników:

- a) A. M., M. M., A. S. (1), P. S., J. M. (1), I. C. (1), J. C. (1), M. P., G. C., A. C., A. C. (1), D. C., Izabeli Czartoryskiej, T. M. kwotę 66 035 zł płatną w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatności,
- b) na rzecz właściciela działki (...) – kwotę 633 zł (punkt II).

W pozostałym zakresie wynagrodzenie za ustanowienie służebności nie zostało zasądzone (punkt III).

Tytułem wydatków Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa:

- a) od wnioskodawcy R. T. kwotę 6973,34 zł;
- b) solidarnie od uczestników A. M., M. M., A. S. (1), P. S., J. M. (1), I. C. (1), J. C. (1), M. P. kwotę 4616,17 zł (punkt IV).

Pozostałe koszty postępowania zostały wzajemnie zniesione (punkt V).

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Nieruchomość władająca stanowiąca działkę ewid. nr (...) położona jest w S. i pozbawiona jest prawnie ustanowionego dostępu do drogi publicznej. Właścicielem tej nieruchomości jest R. T..

W sprawie wyznaczono trzy warianty przebiegu projektowanej służebności.

WARIANT I:

Przebiega po działkach ewid. nr (...), (...), (...), (...) i (...).

Własność / posiadanie:

Działka (...) objęta jest księgą wieczystą (...), działka (...) – księgą wieczystą (...), a działka (...) – księgą wieczystą (...). W wymienionych księgach jako współwłaściciele ujawnieni są: J. C. (1), I. C. (1), J. C. (2), A. M., M. M., J. M. (2), M. P., C. K., A. S. (1), P. S.. C. K. nie żyje, a jako jej następcę prawnego wskazano córkę T. M.. W toku postępowania zmarł również J. C. (2), a jako jego następców prawnych wskazano żonę G. C. i dzieci: A. C., A. C. (1), D. C., I. C. (2).

Działka ewid. nr (...) objęta jest księgą wieczystą (...), a jej właścicielem jest Miasto i Gmina S..

Działka ewid. nr (...) nie jest objęta księgą wieczystą. W rejestrze gruntów (jednostka rejestrowa G. (...)) jako jej posiadacze ujawnieni są A. G. (1) i A. G. (2), którzy nie żyją. Aktualnym posiadaczem działek jest uczestnik J. K. (1) (k. 61).

Opis szlaku:

Nieruchomość wnioskodawcy zabudowana jest budynkiem o charakterze zabudowy pensjonatowej. Położenie budynku na działce orientuje wyjazd z działki na szlak wyznaczony jako wariant I. W północno-zachodnim narożniku ogrodzenia działki znajduje się brama wjazdowa kierująca wprost na drogę asfaltową na działce (...). Asfaltowa ulica biegnie dalej w dół obok ogólnodostępnego parkingu i dalej aż do drogi publicznej, tj. działki (...). Asfaltowa ulica jest drogą ogólnodostępną. Cała posesja wnioskodawcy zorientowana jest na dostęp od strony zachodniej.

Przebieg szlaku został uwidoczniiony na mapie sporządzonej przez biegłą M. G. z 16 września 2019 r. Zgodnie z projektem szlak służebny ma zmienną szerokość od 2,78 m do 11,34 m i długość 232 m. Przebiega w całości po jezdni asfaltowej. Na działce (...) zajmuje powierzchnię 985 m², na działce (...) m²; na działce (...) m²; na działce (...) m², a na działce (...)m².

Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności według tego wariantu łącznie to 67 900 zł, w tym: dla właścicieli działki (...) – 62 575 zł; działki (...) – 1325 zł, (...) – 2135 zł, działki (...) – 1232 zł; działki (...) – 633 zł.

WARIANT II:

Własność / posiadanie:

Przebiega po działce (...) objętej księgą wieczystą (...) oraz po działkach (...), która nie posiada księgi wieczystej, a w rejestrze gruntów (jednostka rej. G. (...)) jako posiadacza wskazano J. K. (2), która nie żyje. Jako jej następcę prawnego wskazano jej syna J. K. (1).

Opis szlaku:

Po wyjechaniu z bramy na posesji wnioskodawcy droga asfaltowa prowadzi w kierunku wschodnim wzdłuż ogrodzenia posesji wnioskodawcy. Dalej przebiega ona przez posesję zabudowaną budynkiem pensjonatu (...) – po działce (...), a następnie (...). Dostęp na tę posesję zamykany jest bramą. Droga przebiega bezpośrednio przy budynku pensjonatu, co stwarza potencjalne niebezpieczeństwo dla osób wychodzących z budynku. Drogą tą można dojść do położonej po wschodniej stronie posesji drogi publicznej – ul. (...). Droga ta przebiega przez posesję pensjonatu wąską drogą i z obu stron zamknięta jest bramą.

Zgodnie z projektem sporządzonym przez biegłą M. G. z 16 września 2019 r. szlak służebny według wariantu II ma zmienną szerokość od 2,06 m do 4,47 m i długość 172 m. Na działce (...) zajmuje powierzchnię 20 m², na działce (...) m²; na działce (...) m².

Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności według tego wariantu łącznie to 104 847 zł, w tym: dla właścicieli działki (...) – 1271 zł; działki (...) – 39 637 zł, (...) – 63 939 zł.

WARIANT III:

Własność / posiadanie:

Obejmuje działkę ewid. nr (...), która nie posiada księgi wieczystej. W rejestrze gruntów (jednostka rej. G. (...)) ujawniono S. Z. (nie żyje, a jako następców wskazano uczestników: J. Z., Ł. Z., A. N., E. Z.); W. Z. (nie żyje, a następcy prawni to: M. Z. (1) i T. K.) oraz M. Z. (2) (nie żyje, a jako następców prawnych wskazano M. W. i K. W.). W piśmie z 18 grudnia 2020 r. pełnomocnik wnioskodawcy wyjaśnił, że M. W. i K. W. zamieszkali w budynku nr (...) są właścicielami

działki nr (...), do której prowadzi droga usytuowana na działce (...). Następcy prawni po W. Z. zamieszkują w budynku przy ul. (...), posadowionym na działce (...), przylegającej do działki drogowej nr (...). Z kolei następcy prawni po S. Z. zamieszkują w budynku przy ul. (...) na działkach, które również przylegają do działki nr (...).

Opis szlaku:

Wariant ten przebiega po południowej stronie posesji wnioskodawcy przez trzy posesje leżąca jedna za drugą po zachodniej stronie drogi publicznej ul. (...). Są to posesje siedliskowe położone kolejno w taki sposób, że posiadacze budynków położonych dalej od ulicy korzystają z wąskiej drogi dojazdowej po działkach poprzedzających. Posesja wnioskodawcy nie jest zwrócona w kierunku tej drogi, oddzielona jest od drogi płotem siatkowym na betonowej podmurówce stanowiącej jednocześnie mur oporowy kilkudziesięciocentymetrowej skarpy. Droga dojazdowa według wariantu III to droga gruntowa o szerokości nieprzekraczającej 3 metrów. Ostatni z budynków, który ma połączenie z tą drogą (na działce ewid. (...)) ma nr (...). Budynek wnioskodawcy ma nr (...) ale w terenie nie ma żadnego związku z tą drogą – zorientowany jest w stronę przeciwną. Posesja wnioskodawcy zabudowana jest w taki sposób, że wejście i wjazd na nią jest od strony północno-zachodniej, a od strony wariantu III porośnięta jest krzewami i drzewami. Do drogi według wariantu III po zachodniej stronie posesji wnioskodawcy prowadzi wąski chodnik.

Szlak służebny obciąża wyłącznie działkę (...), ma zmienną szerokość od 2,45 m do 3,03 m i długość ok. 162,30 m. Stanowi drogę dojazdową do budynków nr (...) (na działce ewid. nr (...)), nr (...) (na działce (...)) oraz nr (...) (na działce (...)).

Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności według tego wariantu to 46 792 zł.

Jak ustalono dalej, dojazd do działki wnioskodawcy odbywał się po drodze według wariantu I co najmniej od 1935 r., kiedy to na działce wnioskodawcy wybudowano istniejący tam budynek mieszkalny – pensjonat (...). Również po drugiej wojnie światowej, kiedy to nieruchomości wnioskodawcy i uczestników – spadkobierców A. S. (2) - zostały znacjonalizowane, dojazd do niej odbywał się po istniejącej drodze należącej wówczas do (...). W tamtym okresie nieruchomość wnioskodawcy pozostawała w zarządzie Przedsiębiorstwa Państwowego (...) na skutek przejęcia jej przez Państwo na mocy zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej nr (...) z 9 września 1953 r. oraz orzeczenia Ministra Zdrowia nr (...) z 17 kwietnia 1959 r. Wnioskodawca był wówczas nieletni. Jego babka, która wybudowała pensjonat w 1936 r., zmarła podczas wojny, podobnie jak ojciec. Matka wnioskodawcy zmarła z kolei w 1949 r. Od 1961 r. wnioskodawca zamieszkiwał w tym budynku jako najemca. W 1989 r. wnioskodawcy udało się odzyskać przedmiotową nieruchomość. Decyzją Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 17 lutego 1989 r., (...) działka została zwrócona spadkobiercom jej przedwojennych właścicieli, tj. wnioskodawcy R. T.. Budynek ten należał bowiem do J. z L. T. (w 7/8 części) oraz do nieletniego A. L. (w 1/8 części). J. z L. T. zmarła 10 stycznia 1949 r., a spadek po niej jako jedyny spadkobierca na podstawie postanowienia Sądu Grodzkiego w K. z 12 grudnia 1949 r. nabył nieletni wówczas syn R. T..

Wnioskodawca od urodzenia korzystał z dojazdu i dojścia do działki (...) po wyasfaltowanej drodze przebiegającej zgodnie z wariantem I. Asfalt na drodze został położony jeszcze w latach sześćdziesiątych. Obecnie przy tej drodze urządzono parking, na który dojeżdżają nawet kampery.

Z drogi według wariantu I korzystają również właściciele niżej położonej nieruchomości oznaczonej jako działki ewid. nr (...), (...) i (...). W tym zakresie została ustanowiona służebność po działkach (...) oraz po działce (...) postanowieniem Sądu Rejonowego w Nowym Targu z 2 lutego 2017 r., sygn. akt I Ns 1135/14.

Mając na względzie tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy oceniał zasadność wniosku w oparciu o art. 145 k.c. Stwierdził, że nieruchomość wnioskodawcy nie posiada dostępu do drogi publicznej. W szczególności wnioskodawca nie jest współwłaścicielem działki nr (...), stanowiącej drogę gruntową przebiegającą po południowej stronie posesji wnioskodawcy. Oznacza to, że wnioskodawca jest uprawniony do żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie było podstaw do uznania, że droga konieczna powinna być ustanowiona zgodnie z art. 145 § 2 k.c. po tych gruntach, które były przedmiotem podziału. Nie sposób bowiem uznać – brak ku temu jakichkolwiek podstaw – że potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem czynności prawnej, a w szczególności, że nieruchomości wnioskodawcy została wydzielona z działek położonych przy drodze wskazanej przez uczestników według wariantu III i to na skutek tego wydzielenia powstała potrzeba ustanowienia służebności. Droga prowadząca do nieruchomości wnioskodawcy według wariantu I została wykonana (utwardzona asfaltem) w latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku, kiedy to formalnie działka wnioskodawcy oraz uczestników – spadkobierców hrabiego A. S. (2) – stanowiła własność jednego podmiotu, Państwa. W istocie zatem dostęp do drogi publicznej działka wnioskodawcy utraciła na skutek zwrotu majątku tak wnioskodawcy, jak i uczestnikom. Oczywiście decyzje unieważniające nacjonalizację majątku wnioskodawcy i uczestników stwierdzają skutek nieważności *ex tunc*, niemniej jednak i tak jest brak podstaw to tego, aby stwierdzić, że nieruchomości wnioskodawcy utraciła dostęp do drogi publicznej na skutek wydzielenia z innej nieruchomości. Tym samym argumentację uczestników zwracającą się w kierunku normy wynikającej z art. 145 § 2 k.c. Sąd uznał za bezzasadną.

Sąd Rejonowy ocenił, że najbardziej optymalnym wariantem drogi koniecznej jest wariant I, gdyż zapewnia on najprostszy dostęp nieruchomości wnioskodawcy do drogi publicznej, a jednocześnie najmniej obciąża nieruchomości, po których służebność ma prowadzić. Wariant ten prowadzi po dawno urządzonej drodze, z której wnioskodawca korzysta od kilkudziesięciu lat. Nieruchomość wnioskodawcy jest tak zabudowana, że zorientowana jest na dostęp właśnie z wykorzystaniem od lat istniejącej drogi. Droga ta jest ogólnie dostępna – znajduje się na niej nawet parking, na którym, jak wskazał wnioskodawca, parkują nawet duże samochody typu kamper. Droga według wariantu I jest urządzona, wykorzystywana od dziesięcioleci, nie wymaga zatem żadnych zmian w sposobie korzystania ani w nieruchomości władnącej, ani w nieruchomościach obciążanych. Zachowuje zatem istniejące stosunki gospodarcze i społeczne na gruncie. Na skutek ustanowienia służebności uczestnicy nie doznają żadnego uszczerbku, albowiem droga i tak istnieje i jest dostępna dla każdego.

Za wariantem I przemawia także okoliczność, że po istniejącej drodze przebiega również służebność ustanowiona w sprawie I Ns 1135/14 prowadząca do działek położonych poniżej działki wnioskodawcy, w tym do działki położonej w bezpośrednim sąsiedztwie działki wnioskodawcy, tj. położonej po jej zachodniej stronie działki ewid. nr (...).

W tym kontekście argumentację uczestników, iż przeprowadzenie drogi koniecznej przez działkę (...) będzie stanowiło znaczące i niewspółmierne obciążenie Sąd pierwszej instancji uznał za nieuzasadnioną i nieprzekonującą. W szczególności wobec istnienia służebności do działki (...) nie można zasadnie podtrzymywać zarzutów, że nieruchomości uczestników, na której znajduje się szlak drożny znajdujący się na terenie Uzdrowskiego (...) dozna uszczerbku z tego powodu, że będzie mógł korzystać z niej właściciel jeszcze jednej nieruchomości. Nieprzekonujący w szczególności jest argument, iż uczestnicy mogliby się w przyszłości nosić z zamiarem wyłączenia drogi z ruchu kołowego i pozostawienia jej tylko dla ruchu pieszych. Doświadczenie życiowe wskazuje bowiem, że nawet wyłączenie dróg z ruchu pojazdów i pozostawienie ich wyłącznie dla ruchu pieszych, nie uniemożliwia sporadycznego ich wykorzystania na dojazdy. Jako przykład Sąd Rejonowy wskazał liczne ścieżki rowerowe na terenie powiatu (...), w tym samej S., gdzie zasadniczo dopuszcza się tylko ruch rowerów oraz pieszych, ale jednocześnie wyjątkowo zezwala się na przejazd samochodami bądź ciągnikami rolniczymi uprawnionych właścicieli sąsiednich gruntów. Nie ma zatem żadnych przeszkód, aby drogę w Parku (...) wyłączyć z ruchu kołowego i udostępnić ją pieszym, czyniąc wyjątek (ze specjalnym oznaczeniem na znaku drogowym zabraniającym wjazdu) dla uprawnionych właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Ustanowienie służebności według wariantów II i III łączy się natomiast z istotnym uszczerbkiem dla nieruchomości obciążanych, a – w przypadku wariantu III – także dla nieruchomości władnącej. Warianty te są tylko nieznacznie krótsze od wariantu I: wariant I ma 232 m, wariant II – 172 m, a wariant III 162 metry. Długość wariantu nie ma więc wpływu na ocenę zasadności ustanowienia służebności. Istotne znaczenie ma natomiast szerokość. Wariant II w najwęższym miejscu ma zaledwie 2 metry szerokości, co niewątpliwie nie wystarcza do tego, aby ustanowić funkcjonalną służebność. Wariant III również ma szerokość w najszerszym miejscu 3,03 metra, a zatem jedynie

25 centymetrów więcej od najwęższego miejsca według wariantu I. Szerokość drogi również przemawia zatem za wariantem I. W przypadku wariantu II szerokość szlaku ma o tyle istotne znaczenie, że na działkach (...) fizycznie nie ma możliwości wykonania szerszej drogi z uwagi na to, że w bezpośrednim jej sąsiedztwie znajduje się budynek pensjonatu. Samo to stwarza potencjalne niebezpieczeństwo dla osób wychodzących z pensjonatu. O ile zatem zrozumiałe jest, że klienci pensjonatu (...) zmuszeni są korzystać z istniejącej drogi, o tyle trudno przyjąć zasadność przeprowadzenia tamtędy ruchu samochodowego dla osób trzecich. Poza tym dostęp na nieruchomości pensjonatu (...) zablokowany jest z obu stron bramą wjazdową. Analogicznie brama istnieje przy służebności wskazywanej według wariantu III.

Wariant II jest też wariantem najdroższym. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności według tego wariantu odbiega od wynagrodzeń szacowanych dla wariantu I i III.

Sąd Rejonowy nie znalazł również podstaw do uwzględnienia służebności według wariantu III. Ustanowienie służebności według tego wariantu ingeruje w stosunki miejscowe, zmieniając w istotny sposób dotychczasowy (wieloletni) sposób korzystania z nieruchomości. Droga według tego wariantu przebiega przez posesje siedliskowe. O ile aktualnie z drogi korzystają trzy rodziny, to ustanowienie służebności dla wnioskodawcy dodatkowo obciążałoby drogę prawem korzystania przez kolejną rodzinę. Samo urządzenie szlaku pociągałoby konieczność zmian w zagospodarowaniu nieruchomości wnioskodawcy, jak i działki obciążanej, gdyż wiązałoby się to z koniecznością likwidacji murku oporowego, ogrodzenia, wycięcia drzew. Czynności te jawią się jako kosztowne i nieracjonalne, w sytuacji gdy od kilku dekad droga prowadząca do nieruchomości wnioskodawcy prowadzi zgodnie z drogą wyznaczoną według wariantu I. Wariant III formalnie jest „tańszy” od wariantu I, jeśli chodzi o samo wynagrodzenie za ustanowienie służebności, to jednak niewątpliwie będzie droższy mając na uwadze konieczność poniesienia kosztów na przeorientowanie nieruchomości wnioskodawcy w kierunku działki nr (...).

Z powyższych względów Sąd pierwszej instancji ustalił służebność według wariantu I jako optymalnego i spełniającego w najlepszym stopniu przesłanki określone w art. 145 k.c.

Ustanawiając służebność Sąd Rejonowy zasądził wynagrodzenie według wartości obliczonej przez biegłą rzeczoznawcę M. M.. Zdaniem Sądu nie było podstaw do „miarkowania” należności z tego tytułu. Biegła swoistego „miarkowania” dokonała już w samej opinii, wskazując, że „z uwagi na to, iż części działek planowanych do obciążenia stanowią ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny właściciel nieruchomości władnącej w znacznie mniejszym stopniu będzie korzystał z działek obciążonych niż właściciele tych działek. Wartości referencyjne dla terenu dróg obciążanych służebnością wynoszą 0,05 do 0,25. Przyjęto średnią wartość 0,15”. Sąd podzielił ocenę biegłej, zwracając uwagę, że nawet przy przyjęciu wartości referencyjnej określonej przez biegłą na 0,15 otrzymuje się wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności za jeden metr kwadratowy obciążanego gruntu na poziomie 63-73 zł. Jest to kwota stosunkowo niewielka i brak jest podstaw do jej obniżania. Wysokość wynagrodzenia, która ostatecznie dla współwłaścicieli działek (...) wynosi 66 035 zł nie wynika zatem z wysokości „stawki za metr kwadratowy”, ale z dużej powierzchni zajętej pod służebność. Sąd miał przy tym na uwadze, że wnioskodawca składając wniosek o ustanowienie służebności kierował się przede wszystkim intencją tego, aby uzyskać formalny dostęp do drogi publicznej, aby móc sprzedać swoją nieruchomość. W tym kontekście zapłata kwoty 66 035 zł za uzyskanie tego dostępu nie jawi się jako wygórowana.

Sąd pierwszej instancji odstąpił od zasądzenia wynagrodzenia na rzecz Miasta S., albowiem działka tego uczestnika o numerze (...) w istocie pełni funkcję drogi publicznej.

O kosztach stron Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. Odnosnie natomiast wydatków poniesionych w toku postępowania przez Skarb Państwa, Sąd uznał, że co do zasady zgodnie z art. 83 ust. 2 u.k.s.c. powinien je ponieść wnioskodawca, ale część z nich – uczestnicy zastępowani przez radcę prawnego J. W..

Łączne wydatki Skarbu Państwa to 12 548,51 zł, na co złożyły się: uzyskanie dokumentacji ze Starostwa – 53,10 zł; opinia geodezyjna 7453,24 zł, w tym koszty związane z wariantem I: 2837,07 zł; wariantem II: 2347,99 i wariantem III: 2268,18 zł; koszty opinii uzupełniającej biegłej M. G. – 125,26 zł; opinia rzeczoznawcy 4262,65 zł; odpowiedź

rzeczoznawcy na zarzuty – 478,05 zł; dodatkowe koszty biegłej M. G. – 176,21 zł. Wnioskodawca wpłacił zaliczkę na wynagrodzenie kuratora w kwocie 960 zł.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji co do zasady powyższe koszty powinny obciążać wnioskodawcę, gdyż powstały one w związku z jego interesem procesowym i zgodnie z jego wnioskami. Wyjątek dotyczy kosztów związanych z geodezyjnym wyznaczeniem wariantów II i III: koszty te biegła geodeta szczegółowo określiła. Według Sądu brak jest podstaw do obciążania tymi kosztami wnioskodawcy. Koszty te powinni ponieść uczestnicy, którzy zaproponowali warianty II i III, choć musieli mieć świadomość, że ich uwzględnienie jest mało prawdopodobne, choćby z uwagi na istnienie już służebności na rzecz innych działek przebiegającej zgodnie z wariantem I. Musieli mieć też świadomość, że właśnie według wariantu I wnioskodawca użytkował drogę przez wiele lat, a nigdy nie korzystał z drogi według wariantu II lub III. Zgłoszenie tych dwóch wariantów Sąd ocenił jako uprawnione przez uczestników podjęcie obrony, której koszty nie powinny jednak obciążać wnioskodawcę, lecz uczestników, albowiem to ich wnioski procesowe spowodowały ich powstanie. Z tego powodu Sąd Rejonowy obciążył uczestników kwotą 4616,17 zł, a pozostałymi kosztami wnioskodawcę, obniżając jego należność o wpłaconą zaliczkę w kwocie 960 zł.

Apelacje od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawca oraz uczestnicy A. M., M. M., A. S. (1), J. M. (3), P. S., I. C. (1), J. C. (1) i M. P..

Wskazani uczestnicy zaskarżyli postanowienie w całości zarzucając:

- 1) naruszenie art. 145 § 2 zd. 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że poprowadzenie służebności drogi koniecznej przez park uzdrowiskowy stanowi mniejsze obciążenie gruntów niż obok posesji, przy których przebiega już szlak drożny, po którym poruszają się już pojazdy, które to uchybienie skutkowało nieprawidłowym ustanowieniem służebności drogi koniecznej;
- 2) naruszenie art. 145 § 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że poprowadzenie służebności drogi koniecznej przez park uzdrowiskowy zamiast obok posesji, przy których przebiega już szlak drożny, po którym poruszają się już pojazdy, uwzględnia interes społeczno - gospodarczy, które to uchybienie skutkowało nieprawidłowym ustanowieniem służebności drogi koniecznej jak w zaskarżonym orzeczeniu;
- 3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w sprawie, a dotyczącego zakresu obciążenia gruntów, po których miałyby przebiegać służebność drogi koniecznej oraz dotyczącego interesu społeczno – gospodarczego, które to uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy i skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznymi przyjętymi za podstawę rozstrzygnięcia w sprawie w zakresie przebiegu szlaku służebności drogi koniecznej i skutkowało nieprawidłowym ustanowieniem służebności drogi koniecznej;
- 4) naruszenie art. 520 § 2 zd. 1 in fine k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nienałożenie obowiązku zwrotu kosztów wyłącznie na wnioskodawcę w sytuacji, w której ustanowienie służebności drogi koniecznej leżało wyłącznie w interesie wnioskodawcy, a skarżący uczestnicy działali w ramach uprawnionej obrony i skutkowało nieuprawnionym nałożeniem obowiązku zwrotu kosztów przez uczestników w wysokości 4616,17 zł.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący uczestnicy wnieśli o:

1. rozpoznanie, na zasadzie art. 380 k.p.c., postanowienia Sądu pierwszej instancji z 26 października 2022 r. o pominięciu wniosku dowodowego uczestników co do opinii biegłego do spraw ruchu drogowego i dopuszczenie oraz przeprowadzenie dowodu z tej opinii - na wykazanie faktu możliwości sprawnego przechodu i przejazdu do działki (...) po działce (...);
2. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez:

- a. oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych oraz nakazanie ściągnięcia na rzecz Skarbu Państwa całej należności należnej tytułem wydatków wyłącznie od wnioskodawcy,
 - b. ewentualnie, ustanowienie służebności po działce (...) (tj. według tzw. „wariantu III”) oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych oraz nakazanie ściągnięcia na rzecz Skarbu Państwa całej należności należnej tytułem wydatków wyłącznie od wnioskodawcy;
3. zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz skarżących uczestników zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

Wnioskodawca zaskarżył postanowienie w zakresie punktów II i IV zarzucając:

- 1) niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy, a to poprzez brak odniesienia się do wniosku wnioskodawcy dotyczącego obniżenia wynagrodzenia na zasadzie miarkowania i wskazanych przez wnioskodawcę podstaw do takiego miarkowania wynagrodzenia przez Sąd, który przyjął wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez biegłą, bez ustosunkowania się do podniesionych, wyjątkowych okoliczności sprawy, uzasadniających obniżenie wynagrodzenia;
- 2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, poprzez uznanie, że nie zachodzą przesłanki do miarkowania wynagrodzenia, pomimo wskazywania przez wnioskodawcę istotnych i wyjątkowych podstaw do takiego obniżenia wynagrodzenia przez Sąd, a także zasądzenia zwrotu wydatków z uwzględnieniem rozłożenia kosztów opinii biegłej geodety na strony postępowania, a bez uwzględnienia takiego rozłożenia kosztów opinii biegłej rzeczoznawcy, pomimo istnienia takich samych przesłanek w tym zakresie.

Wskazując na powyższe zarzuty wnioskodawca wniósł o:

1. zmianę punktu II postanowienia poprzez zasądzenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności od wnioskodawcy na rzecz wskazanych w ppkt „a” uczestników w kwocie niższej niż 66 035 zł, z uwzględnieniem miarkowania wynagrodzenia i jego obniżenia w stosunku do kwoty ustalonej w opinii biegłej, nieustalania wynagrodzenia określonego w pkt „b” wobec braku właściciela nieruchomości- działki ewid. nr (...);
2. zmianę punktu IV postanowienia poprzez zasądzenie od wnioskodawcy i uczestników wymienionych w ppkt „b” zwrotu wydatków w kwotach: mniejszej niż 6973,34 zł dla wnioskodawcy i większej niż 4616,17 zł dla uczestników;

lub

3. uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia;
4. zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych;

Uczestnik J. K. (1) ustosunkowując się do apelacji wnioskodawcy wskazał, że jest właścicielem działki (...), choć jego własność nie została dotychczas ujawniona w księdze wieczystej i nie zgadza się na całkowite zniesienie wynagrodzenia z tytułu obciążenia tej nieruchomości służebnością.

Uczestnicy A. M., M. M., A. S. (1), J. M. (3), P. S., I. C. (1), J. C. (1), M. P. i G. C. w odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od skarżącego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

Wnioskodawca w odpowiedzi na apelację uczestników wniósł o jej oddalenie w całości jako oczywiście bezzasadnej oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy zasługiwała na częściowe uwzględnienie jedynie w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Apelacja uczestników okazała się bezzasadna.

Na wstępie należy wskazać, że postępowanie apelacyjne oparte jest na apelacji pełnej, której istota polega na tym, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę ponownie, to znaczy jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., sygn. III CZP 49/07, LEX nr 341125). Ponieważ istotą postępowania apelacyjnego jest merytoryczne sądzenie sprawy, to sąd drugiej instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny dowodów zgromadzonych w postępowaniu przed sądami obu instancji.

Zgodnie z utrwalonym już poglądem orzecznictwem, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do stwierdzenia, by postępowanie Sądu pierwszej instancji uchybiło normie art. 379 k.p.c., a tym samym, by doszło do nieważności postępowania.

Przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego było żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) składającej się z działki ewid. nr (...), która nie posiada dostępu do drogi publicznej. Sąd pierwszej instancji ustanowił służebność przejazdu i przechodu zgodnie z wariantem I zaproponowanym przez wnioskodawcę, tj. po działkach nr (...), zasądzając na rzecz ich właścicieli od wnioskodawcy wynagrodzenie w łącznej wysokości 66 668 zł. Uczestnicy w wywiezionej przez siebie apelacji kwestionowali wybór wariantu I służebności, postulując, aby droga konieczna została ustanowiona według wariantu III, to jest po działce (...). Z kolei wnioskodawca w swojej apelacji kontestował wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności domagając się, w przypadku działek (...) jego obniżenia na podstawie art. 5 k.c., a w odniesieniu do działki (...) jego nieustalania. Zarówno uczestnicy, jak i wnioskodawca nie zgadzali się też z rozstrzygnięciem o wydatkach powstałych w pierwszej instancji, które zostały pokryte tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Realizując obowiązek ponownego rozpoznania sprawy i bacząc na zarzuty sformułowane w obu apelacjach Sąd drugiej instancji stwierdził, że jeśli chodzi o zasadnicze kwestie, a więc wybór wariantu służebności i wysokość wynagrodzenia za jej ustanowienie, brak było podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia w którymkolwiek kierunku postulowanym przez skarżących. W tym zakresie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd drugiej instancji podziela i przyjmuje za własne uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia. Korekty wymagało jedynie ustalenie dotyczące następców prawnych J. C. (2), który zmarł w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Sąd Okręgowy ustalił, że postanowieniem z 18 maja 2023 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa w Warszawie, sygn. I Ns 133/21, stwierdził, że spadek po J. B. J. C. (3), synu A. i J. zmarłym 17 listopada 2019 r. nabyła na mocy testamentu notarialnego w całości jego żona G. M. T. C., z domu B., córka H. i S. (k. 660)

Przystępując do oceny poszczególnych zarzutów podniesionych przez skarżących, w pierwszej kolejności należy odnieść się do apelacji uczestników, ponieważ jest ona dalej idąca. Dotyczy bowiem podstawowej kwestii, to jest przebiegu drogi koniecznej.

Na podstawie art. 380 k.p.c. uczestnicy wnieśli o rozpoznanie postanowienia Sądu pierwszej instancji z 26 października 2022 r. o pominięciu zgłoszonego przez nich wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw ruchu drogowego na okoliczność ustalenia możliwości sprawnego przechodu i przejazdu do działki (...) po całej działce (...). Kontrolując to rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy nie stwierdził, aby zostało one wydane z naruszeniem

jakichkolwiek przepisów prawa procesowego. Sąd Rejonowy szczegółowo umotywował swoją decyzję o pominięciu zawnioskowanego przez uczestników dowodu i Sąd drugiej instancji z uzasadnieniem tym w pełni się zgadza.

Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego jest zasadne w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.). Okoliczność, na jaki został zawnioskowany dowód z opinii biegłego do spraw ruchu drogowego, wiadomości takich nie wymagała. Jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji nie potrzeba biegłego, aby ustalić, że przy wykorzystaniu odpowiednich środków technicznych i finansowych możliwe jest urządzenie każdego zgłoszonego wariantu jako drogi służebnej, w tym również wariantu III przebiegającego po działce (...). Zupełnie nieracjonalnym byłoby powoływanie biegłego tylko po to, aby potwierdził w gruncie rzeczy bezsporny fakt, że istnieje możliwość wykorzystania działki (...) na potrzeby przejazdu i przechodu do działki (...). Prowadziłoby to tylko do niepotrzebnego wydłużenia postępowania i generowania dodatkowych kosztów.

Istotą tej sprawy był wybór najbardziej optymalnego wariantu drogi koniecznej spośród trzech możliwych. Ocena w tym zakresie, dokonywana z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 145 k.c., należy jednak do sądu, a nie do biegłego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 4 lutego 2004 r., sygn. III CK 37/04, LEX nr 602714).

Skoro zatem Sąd Rejonowy zasadnie pominął dowód z opinii biegłego do spraw ruchu drogowego, to brak było podstaw do przeprowadzenia tego dowodu w postępowaniu apelacyjnym, o co w swojej apelacji wnosili uczestnicy. Dlatego też dowód ten Sąd Okręgowy pominął na zasadzie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten dotyczy oceny dowodów. Aby skutecznie zarzucić jego naruszenie skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Konieczne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu, oznaczenie, jakie kryteria oceny naruszył sąd, a nadto wyjaśnienie, dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 lipca 2005 r., sygn. III CK 3/05, LEX nr 180925).

Zgodnie z utrwalonym poglądem orzeczniczym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może zostać uwzględniony jedynie w przypadku wykazania, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, a także w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00, LEX 56906). Natomiast nie czyni zarzutu tego skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 23 stycznia 2001 r., sygn. IV CKN 970/00, LEX 52753; z 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99, LEX 53136).

W ocenie Sądu Okręgowego nie można skutecznie zarzucić Sądowi pierwszej instancji, iż swoje ustalenia oparł na ocenie, która wymogów określonych w art. 233 § 1 k.p.c. nie spełnia. Przeciwnie, Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zebrał w sprawie materiał dowodowy, który następnie wnikliwie i wszechstronnie rozważył. Poczynione przez ten Sąd ustalenia oparte zostały na całokształcie przeprowadzonych dowodów obejmujących dokumenty, zdjęcia, oględziny, opinie biegłych i zeznania wnioskodawcy. Wnioski wyprowadzone na podstawie tych dowodów są spójne, logiczne oraz odpowiadają wiedzy i doświadczeniu życiowemu.

Skarżący uczestnicy nie zaprezentowali żadnych argumentów jurydycznych, logicznych, czy wynikających z doświadczenia życiowego, które dyskwalifikowałyby przeprowadzone przez Sąd pierwszej instancji postępowanie dowodowe. Nie wskazali też, które konkretnie ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są nieprawidłowe. W ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie tyle kwestionowali oni ocenę wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, co raczej wyprowadzone na ich podstawie wnioski natury prawnej co do optymalnego wariantu szlaku służebnego.

Zarzutami dotyczącymi naruszenia przepisów postępowania objęto więc w istocie niewłaściwe zastosowanie kryteriów wyboru drogi koniecznej i w konsekwencji jej nieprawidłowe oznaczenie z punktu widzenia właściwych przepisów prawa materialnego mających zastosowanie w sprawie. Rozstrzygnięcie, który z zaproponowanych wariantów drogi koniecznej jest „odpowiedni”, należy bowiem do zagadnień prawa materialnego.

Jako bezzasadne należało ocenić również zarzuty naruszenia art. 145 k.c.

Art. 145 § 2 zd. pierwsze k.c. nakazuje, aby przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Z tego punktu widzenia istotne jest między innymi to, w jaki sposób dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej, jakie jest stanowisko większości właścicieli gruntów, przez które droga ma przebiegać, jakich czynności czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnącej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 14 listopada 1997 r., sygn. II CKN 456/97, LEX nr 319579). Przy sądowej ocenie zasadności wniosku o ustanowienie służebności drogowej konieczne jest zatem należyte wyważenie interesów wnioskodawcy (właściciela nieruchomości mającej stać się władnącą) i właściciela nieruchomości, która ma być obciążona służebnością. Jeśli szkoda grożąca właścicielowi nieruchomości, mającej zostać obciążoną drogą konieczną, jest większa niż korzyści, które uzyska żądający drogi, to nie można orzec ustanowienia drogi koniecznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 listopada 2012 r., sygn. IV CSK 423/12, LEX nr 1275005).

Ponadto w myśl art. 145 § 3 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy. Wymieniony przepis ustanawia klauzulę generalną odsyłającą do reguł pozaprawnych, obejmujących nie tylko interesy właścicieli sąsiadujących nieruchomości, ale także interes publiczny. Za pomocą tej klauzuli sąd może korygować oceny dokonywane na podstawie art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c., odwołując się m.in. do dobrych obyczajów lub zasad współżycia społecznego, co np. uzasadnia odmowę ustanowienia służebności drogi koniecznej, jeżeli zagrażałoby to wystąpieniem konfliktów sąsiedzkich, dekomponowało utrwalone stosunki lokalne, naruszało szanowane dotychczas zwyczaje albo narażało nieruchomość obciążoną na szczególne natężenie strat, zarówno majątkowych, jak i niemajątkowych (por. Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II; Opublikowano: WK 2016, LEX).

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji ustanawiając służebność przejazdu i przechodu wedle wariantu I nie naruszył wskazanych powyżej kryteriów, w sposób należyty rozważył wszystkie okoliczności sprawy, dokonał oceny obciążenia gruntów sąsiednich oraz interesu społeczno - gospodarczego, a wynikiem łącznym tej oceny jest prawidłowe określenie przebiegu służebności drogowej. Argumentacja Sądu Rejonowego jest w tym zakresie rzeczowa i przekonująca. Sąd drugiej instancji podziela ją w całej rozciągłości.

Przede wszystkim szlak służebny przebiegający po działkach (...) ma uzasadnienie historyczne, ponieważ od dziesięcioleci był on wykorzystywany na potrzeby komunikacji między nieruchomością władnącą a drogą publiczną. Ze szlaku tego zarówno wnioskodawca, jak i jego poprzednicy korzystali stosownie do swoich potrzeb nie napotykając w tym zakresie żadnych przeszkód. Droga w wariacie I na całej swej długości jest urządzona. Wykorzystanie jej na potrzeby przejazdu i przechodu do działki (...) nie wymaga więc żadnych zmian w sposobie zagospodarowania ani nieruchomości władnącej, ani nieruchomości obciążonych. Analizowany szlak prowadzi bezpośrednio na nieruchomość wnioskodawcy, która jest zorientowana na dostęp właśnie z wykorzystaniem tej od lat istniejącej drogi (brama wjazdowa znajduje się od strony drogi asfaltowej na działce (...)). Co istotne droga ta ma charakter ogólnodostępny, nie jest wykorzystywana wyłącznie przez jej właścicieli ani tym bardziej przez samego tylko wnioskodawcę. Ten w zasadzie bezsporny fakt dodatkowo potwierdza załączone do apelacji wnioskodawcy zaświadczenie Burmistrza Miasta i Gminy S. z 15 czerwca 2023 r., w którym wskazano, że na częściach działek nr (...) od drogi gminnej ul. (...) zlokalizowanej na działce ewid. (...) z obrębu (...) miasta S. między innymi w kierunku działki ewid. nr (...) z obrębu (...) miasta S. jest urządzona droga ogólnie dostępna, która posiada status drogi wewnętrznej (k. 623).

Wariant I służebności nie tworzy zatem nowego stanu rzeczy, nie godzi w utrwalony od wielu lat sposób gospodarowania i nie narusza szanowanych dotychczas zwyczajów, ale stanowi usankcjonowanie istniejącego od dawna stanu faktycznego. Za wyborem tego wariantu przemawia też to, że znaczna jego część jest już objęta służebnością przejazdu i przechodu ustanowioną postanowieniem Sądu Rejonowego w Nowym Targu z 2 lutego 2017 r., sygn. I Ns 1135/14, na rzecz właścicieli działek ewid. nr (...), (...) (księga wieczysta nr (...)) i (...) (księga wieczysta nr (...)). Działki te położone są obok nieruchomości wnioskodawcy. W tamtej sprawie służebność została ustanowiona na podstawie porozumienia zawartego między właścicielami nieruchomości władających i obciążonych.

W obliczu tego istniejącego już obciążenia nie przekonuje argumentacja uczestników, że ustanowienie służebności na rzecz wnioskodawcy spowoduje dla nich znaczne trudności choćby w sytuacji planów odmiennego zagospodarowania tego terenu w przyszłości, np. poprzez wyłączenie go dla ruchu pojazdów i pozostawienia tam jedynie ruchu pieszych. Sąd Rejonowy, odwołując się do konkretnych przykładów, słusznie stwierdził, że istnienie służebności drogowej nie wyklucza tego rodzaju przedsięwzięcia.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo wyeliminował możliwość ustanowienia drogi koniecznej według wariantu II, a więc po działkach (...). Droga ta jest bardzo wąska, prowadzi przez posesję, która z obu stron jest zamknięta bramą, a poza tym przebiega bezpośrednio przy budynku pensjonatu stwarzając potencjalne zagrożenie dla osób wychodzących w tego obiektu. Jest to jednocześnie najdroższy wariant. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności zgodnie z tym wariantem istotnie odbiega od wynagrodzeń określonych dla dwóch pozostałych wariantów.

Nie można zgodzić się z uczestnikami, że najmniejsze obciążenie gruntu nastąpiłoby w sytuacji ustanowienia drogi koniecznej szlakiem biegnącym po działce (...), czyli zgodnie z wariantem III. Jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji droga według tego wariantu przebiega przez posesje siedliskowe. Jest ona stosunkowo wąska i korzystają z niej tylko trzy rodziny, do których domostw prowadzi. Obciążenie działki (...) służebnością na rzecz nieruchomości wnioskodawcy pociągałoby za sobą istotną uciążliwość dla osób mieszkających przy tej drodze, wynikającą ze zwiększonej liczby pojazdów przejeżdżających tuż obok ich zabudowań. Co przy tym istotne, droga ta nie ma żadnego związku z działką (...), nigdy nie była wykorzystywana na potrzeby dojazdu do tej działki. Nieruchomość wnioskodawcy nie jest zwrócona w stronę tej drogi, ale jest zorientowana w przeciwnym kierunku, to jest w stronę drogi stanowiącej wariant I. Od strony działki (...) posesja wnioskodawcy jest porośnięta krzewami i drzewami. Od drogi stanowiącej wariant III oddziela ją też płot siatkowy na betonowej podmurówce będącej jednocześnie murem oporowym kilkudziesięciocentymetrowej skarpy. Funkcjonalne połączenie działki (...) z drogą znajdującą się na działce (...) wiązałoby się zatem z koniecznością zmian w sposobie zagospodarowania obu nieruchomości, w szczególności wymagałoby wycięcia szeregu drzew, niwelacji skarpy, usunięcia muru oporowego i likwidacji ogrodzenia. Wariant III bez wątpliwej ingeruje więc w utrwalone stosunki lokalne, a nawet w ukształtowanie terenu.

Uczestnicy podnosili w apelacji, że służebność ustanowiona po ich działkach przebiega po znacznie dłuższym odcinku (232 m) niż w przypadku ustanowienia drogi koniecznej po działce (...) (162 m). Podkreślić trzeba jednak, że najmniejsze obciążenie nieruchomości, przez które ma prowadzić droga konieczna, nie zawsze wymaga przeprowadzenia tej drogi wzdłuż linii najkrótszej i przy najniższych kosztach. Przesłanka ta podlega ocenie w okolicznościach konkretnej sprawy, z uwzględnieniem kryterium społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 stycznia 2010 r., sygn. IV CSK 264/09, LEX nr 1102877).

Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, iż w warunkach niniejszej sprawy długość poszczególnych wariantów nie może mieć przesądzającego znaczenia. Istotne jest bowiem to, w jaki sposób dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej oraz jakich czynności i nakładów wymaga urządzenie drogi. W tym aspekcie trafne jest spostrzeżenie Sądu pierwszej instancji, że jeśli chodzi o samo wynagrodzenie za ustanowienie służebności, to wariant III (46 792 zł) formalnie jest tańszy od wariantu I (67 900 zł), jednak gdyby wziąć pod uwagę konieczność poniesienia kosztów na przeorientowanie nieruchomości wnioskodawcy w kierunku działki (...), to faktycznie mógłby się on okazać droższym rozwiązaniem. Ponoszenie wydatków na prace pozwalające na skomunikowanie ze sobą działek (...) jest jednak

całkowicie nieracjonalne, skoro z drugiej strony nieruchomości władnącej istnieje urządzony szlak drożny stanowiący ogólnodostępną drogę, która od dziesięcioleci zapewniała faktyczne połączenie działki (...) z drogą publiczną.

Podsumowując należy stwierdzić, że przy wyborze wariantu przebiegu szlaku służebnego Sąd Rejonowy w pełni uwzględnił wskazówki zawarte w art. 145 k.c., bacząc, by przeprowadzenie drogi nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej oraz z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Wybrany przez Sąd pierwszej instancji wariant drogi koniecznej w okolicznościach przedmiotowej sprawy należy uznać za najbardziej racjonalny. Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że droga według wariantu III lepiej odpowiada przesłankom z art. 145 § 2 i 3 k.c. To samo dotyczy też wariantu II.

Przechodząc do problematyki wynagrodzenia za ustanowienie służebności, na której koncentrowała się apelacja wnioskodawcy, przede wszystkim trzeba wskazać, że Sąd Rejonowy określił wysokość tego wynagrodzenia na podstawie opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego M. M. (3) z 2 lutego 2022 r. (k. 340-387). Na rozprawie apelacyjnej 25 marca 2024 r. pełnomocnicy stron zgodnie oświadczyli, że nie domagają się aktualizacji tego operatu (k. 805-806).

W odniesieniu do wynagrodzenia należnego współwłaścicielom działek (...) wnioskodawca zarzucał, że Sąd pierwszej instancji nie zastosował art. 5 k.c. i nie obniżył jego wysokości z powołaniem na zasady współżycia społecznego.

Jak wynika z art. 145 § 1 k.c. przymusowe ustanowienie służebności drogi koniecznej może być dokonane tylko za wynagrodzeniem. Ograniczenie wykonywania prawa własności wskutek ustanowienie służebności gruntowej jednocześnie zwiększa funkcjonalność nieruchomości będącej przedmiotem innego prawa własności, a uszczerbek rekompensowany jest gwarantowanym ustawowo wynagrodzeniem dla właściciela obciążonej nieruchomości. O wynagrodzeniu tym sąd orzeka z urzędu, natomiast właściciel nieruchomości obciążonej może się go zrzec. Wynagrodzenie przysługuje za sam fakt ograniczenia prawa własności. Nie jest wymagane wykazanie konkretnej szkody materialnej po stronie nieruchomości obciążonej. Skoro bowiem ustanowienie służebności następuje „za wynagrodzeniem” nie zaś „za odszkodowaniem” to należy przyjąć, że wolą ustawodawcy nie było wyłącznie wyrównanie uszczerbku, jaki następuje w majątku właściciela nieruchomości obciążonej wskutek ustanowienia służebności drogowej. Pojęcie wynagrodzenia jest szersze i bardziej elastyczne. Stanowi ono ekwiwalent za znoszenie cudzego przejazdu i przechodu przez nieruchomość. Powinno być ono proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności i uwzględniać z jednej strony korzyść, jaką odnosi nieruchomość władnąca, a z drugiej niedogodności, jakie z ustanowienia służebności wynikają dla nieruchomości obciążonej. Pojęcie wynagrodzenia jest szersze od odszkodowania. Należy się ono właścicielowi nieruchomości obciążonej także wtedy, gdy żadnej szkody nie poniósł. Wynagrodzenie to zawsze powinno być ustalane indywidualnie i dostosowane do okoliczności istotnych w danej sprawie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 15 września 2016 r., sygn. I CSK 568/15, LEX nr 2152379).

W przywołanym w apelacji postanowieniu Sądu Najwyższego z 12 stycznia 2018 r., sygn. II CSK 160/17 (LEX nr 2483679) wyjaśniono, że przesądzając w art. 145 k.c. o zasadzie odpłatności, nawet wówczas, gdy obciążenie nieruchomości nie wywołuje żadnego uszczerbku majątkowego, ustawodawca sam fakt ustanowienia służebności uczynił przesłanką i źródłem powstania uprawnienia do wynagrodzenia. Wynikający z ustawy obowiązek zapłaty wynagrodzenia należy, zatem oceniać jako bezwzględny, w tym znaczeniu, że jego wyłączenie może nastąpić tylko na skutek woli właściciela nieruchomości obciążonej, a więc wówczas, gdy właściciel zrzeknie się tego wynagrodzenia. Wynagrodzenie stanowi tu ekwiwalent, z reguły, pieniężny, tych utraconych lub ograniczonych uprawnień właściciela nieruchomości, jakie mógłby w odniesieniu do nieruchomości wykonywać, gdyby nie doszło do ustanowienia służebności; właściciel nieruchomości doznaje bowiem ograniczenia w wykonywaniu w stosunku do nieruchomości przysługujących mu uprawnień właścicielskich. Prawo do takiego ekwiwalentu jest więc prawem podmiotowym właściciela nieruchomości obciążonej i nie może zostać wyeliminowane przez zastosowanie art. 5 k.c. Przepis ten nie tylko nie może stanowić podstawy nabycia prawa podmiotowego, ale też nie może stanowić podstawy definitywnej utraty takiego prawa; ani więc odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa ani też żadne zasady współżycia społecznego nie usprawiedliwiają pozbawienia uprawnionego przysługującego mu prawa podmiotowego w postaci wynagrodzenia rekompensującego niedogodności związane z ustanowieniem drogi koniecznej.

W powołanym orzeczeniu w sprawie II CSK 160/17 Sąd Najwyższy rozważał też dopuszczalność korekty (obniżenia) wysokości wynagrodzenia z punktu widzenia art. 5 k.c. Wskazał, że sąd ustanawiając służebność drogi koniecznej, powinien ustalić sytuację gospodarczą i osobistą żądającego ustanowienia takiej służebności oraz sytuację właściciela gruntów sąsiednich, a następnie po wyznaczeniu drogi tak oznaczyć wynagrodzenie, aby uwzględniało interesy obu stron. Zastosowanie zatem art. 5 k.c. już jest ograniczone ze względu na istniejący w ramach art. 145 k.c. obowiązek uwzględniania interesów obu stron. Art. 5 k.c. co do zasady stosuje się bowiem wówczas, gdy istnieje potrzeba ochrony drugiej strony stosunku prawnego, jej słusznego interesu, który na tę ochronę zasługuje i wówczas, gdyby w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego i nie ma innych mechanizmów prawnych zapewniających tę ochronę. Sąd Najwyższy stwierdził jednak, że choć mechanizm ustalania wysokości wynagrodzenia mieści już w sobie mechanizm ochronny, to bogactwo życia codziennego nie pozwala wykluczyć sytuacji, w której powstałaby konieczność obniżenia wysokości wynagrodzenia na podstawie art. 5 k.c. Zastrzegł przy tym, że mogłoby to nastąpić tylko w okolicznościach wyjątkowych.

Postanowienie w sprawie II CSK 160/17 zapadło na kanwie stanu faktycznego, w którym gmina sprzedała nieruchomość bez odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, co w przekonaniu nabywcy tej nieruchomości uzasadniało kwalifikację takiego nieuczciwego zachowania jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego w stopniu prowadzącym do redukcji należnego gminie wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Sąd Najwyższy kategoricznie wykluczył jednak możliwość zastosowania w tym przypadku art. 5 k.c. wskazując, że okoliczności, na jakie powoływała się skarżąca nie miały prawnej doniosłości.

W rozpatrywanej sprawie wnioskodawca argumentował zasadność obniżenia wynagrodzenia należnego właścicielom działek (...) dysproporcją majątkową stron oraz zaszłościami o charakterze historycznym. W ocenie Sądu Okręgowego nie są to jednak wyjątkowe okoliczności, które pozwalałyby na pozbawienie właścicieli nieruchomości obciążonych jakiegokolwiek części przysługującego im wynagrodzenia.

Trudna sytuacja materialna właściciela nieruchomości władnącej nie jest przesłanką uzasadniająca ustanowienie służebności drogi koniecznej bez przyznania wynagrodzenia właścicielowi nieruchomości obciążonej (por. M. Jankowska [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352), red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, art. 145). W przekonaniu Sądu drugiej instancji nie jest to również okoliczność wystarczająca do obniżenia wysokości wynagrodzenia. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala zresztą na stwierdzenie istotnej dysproporcji majątkowej między wnioskodawcą a współwłaścicielami działek (...). O ile wnioskodawca przedstawił swoją sytuację materialną podczas przesłuchania, o tyle brak jest danych pozwalających na ustalenie stanu majątkowego poszczególnych uczestników.

Niewątpliwie natomiast sąd winien mieć na względzie sytuację materialną właściciela nieruchomości władnącej przy określaniu terminu zapłaty wynagrodzenia. W tej sprawie interes wnioskodawcy został zabezpieczony przez odroczenie terminu płatności wynagrodzenia należnego właścicielom działek (...) na okres sześciu miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. Bezspornie też występując z wnioskiem o ustanowienie służebności przejazdu i przechodu wnioskodawca winien był liczyć się z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia i w toku trwającego sześć lat postępowania zgromadzić przynajmniej część środków potrzebnych na ten cel.

Jeśli natomiast chodzi o historię nieruchomości wnioskodawca powoływał się między innymi na to, że nieruchomość władnąca w momencie jej zabudowy w 1936 r. miała prawnie zabezpieczony dojazd po drogach w (...). Wskazywał, że decyzje nacjonalizacyjne wytworzyły nowy stan prawny, w którym obie nieruchomości stały się własnością Skarbu Państwa, a ze znajdujących się w ich obrębie szlaków korzystano jak z dróg publicznych. Podnosił też, że ten stan ogólnej dostępności dróg nie zmienił się po podważeniu decyzji nacjonalizacyjnych i odzyskaniu własności przez prawowitych właścicieli.

W orzecznictwie przyjmuje się, że okoliczności powstania potrzeby dostępu do drogi publicznej nie powinny mieć wpływu na obniżenie wielkości wynagrodzenia. W szczególności wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej nie podlega obniżeniu na tej podstawie, że potrzeba ustanowienia tej służebności jest

następstwem podziału nieruchomości dotychczas stanowiącej współwłasność właścicieli nieruchomości obciążonej i władającej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 9 października 1984 r., sygn. III CRN 225/84). Podobnie jako pozbawione znaczenia należy zatem ocenić opisywane przez wnioskodawcę zmiany stanu prawnego nieruchomości władającej i obciążonych, jakie miały miejsce na przestrzeni lat.

Z kolei okoliczność, iż po działkach (...) przebiega urządzona droga, która ma charakter ogólnodostępny i od dziesięcioleci była wykorzystywana na potrzeby dojazdu do działki (...), stanowiła główną determinantę wyboru najbardziej optymalnego wariantu służebności. Ogólnodostępny charakter szlaku został też uwzględniony przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia. Jak wynika z opinii szacunkowej z 2 lutego 2022 r. (k. 340-387), dla działek (...) biegła określiła współczynnik (...) na poziomie 0,15, wskazując, że „z uwagi na to, iż części działek planowane do obciążenia służebnością stanowią ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny właściciel nieruchomości władającej w znacznie mniejszym stopniu będzie korzystał z działek obciążonych niż właściciele tych działek; wartości referencyjne dla terenu dróg obciążonych służebnością wynoszą 0,05-0,25; przyjęto wartość średnią 0,15”. Dla działek (...) współczynnik ten został natomiast określony na poziomie ponad trzykrotnie wyższym, to jest 0,5.

Dla porównania w sprawie I Ns 1135/14, w której ustanowiona została służebność przejazdu, przechodu i przegonu na rzecz kaźdoczesnego właściciela działek (...), określając wartość działki (...) biegła przyjęła współczynnik (...) uznając, iż z pasa gruntu objętego służebnością korzystać mogą w równym stopniu tak właściciele nieruchomości władających, jak i nieruchomości obciążonej (por. operat szacunkowy biegłej M. M. (3) z 26 października 2016 r. – w aktach sprawy I Ns 1135/14, k. 208-226). W rozpoznawanej sprawie dla tej samej działki (...) (a także działek (...)) zastosowany został pięciokrotnie niższy współczynnik (...) więc z tego punktu widzenia opinia szacunkowa jest bez wątpienia korzystna dla wnioskodawcy.

Zaznaczyć trzeba również, że jak wynika z pisemnej opinii uzupełniającej z 5 maja 2022 r. (k. 438-442), w której biegła ustosunkowała się do zarzutów zgłoszonych przez wnioskodawcę, przyjęty w sprawie współczynnik (...) uwzględni wszystkie czynniki wymienione w apelacji, a więc wpływ ustanowienia służebności gruntowej na użyteczność działek obciążonych, wielkość strat, jakie ponieść mogą właściciele nieruchomości obciążonej, wpływ ustanowienia służebności na zbywalność nieruchomości obciążonej, stopień wykorzystania nieruchomości przez osoby trzecie. Biegła wyjaśniła też, że częstotliwość wykonywania aktów władczych pozostaje bez wpływu na wysokość wynagrodzenia, bez znaczenia jest bowiem jak często właściciel/e nieruchomości władającej będą przechodzić/ przejeżdżać przez pas gruntu planowany do obciążenia służebnością gruntową. Właściciele nieruchomości władającej mają bowiem nieograniczoną możliwość korzystania z pasa gruntu objętego służebnością zgodnie z treścią ustanowionej służebności. Dla ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności całkowicie bez znaczenia jest też fakt, że urządzona asfaltowa droga powstała kilkadziesiąt lat temu. To samo dotyczy źródła finansowania. Zgodnie bowiem z art. 46 k.c. właściciele działek obciążonych, po których przebiega droga, są również właścicielami tejże drogi.

Obniżenia wysokości wynagrodzenia nie uzasadnia też eksponowana w apelacji okoliczność, że na skutek ustanowienia służebności uczestnicy nie doznają żadnego uszczerbku. Jak już zostało wyjaśnione, wynagrodzenie za ustanowienie służebności należy się właścicielowi nieruchomości obciążonej, choćby nie poniósł żadnej szkody (choć jest to raczej sytuacja hipotetyczna, gdyż obciążenie nieruchomości służebnością niemalże zawsze obniża jej wartość). Jeżeli jednak ustanowienie służebności drogi koniecznej wiąże się po jego stronie z uszczerbkiem majątkowym, który zostanie wykazany, wówczas wynagrodzenie powinno zawierać w sobie także odszkodowanie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 maja 2000 r., sygn. V CKN 43/00, LEX nr 40832).

Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności za jeden metr kwadratowy obciążanego gruntu kształtuje się na poziomie 63-73 zł, a zatem jest stosunkowo niewielka. To zaś, że wynagrodzenie należne właścicielom działek (...) jest relatywnie wysokie (66 035 zł) wynika z dużej powierzchni gruntu zajętego pod służebność (1032 m²). Nie może to jednak uzasadniać jego obniżenia.

Wnioskodawca kwestionował też zasadność przyznawania wynagrodzenia właścicielowi działki (...) (633 zł) podnosząc, że wobec nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości nie jest wskazany wierzyciel, który mógłby egzekwować zasądzoną należność i jednocześnie na rzecz którego należność mogłaby zostać wpłacona. To jednak, że stan prawny działki (...) nie jest uregulowany nie oznacza, że nie ma ona właściciela, któremu przysługuje wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością. Dopóki właściciel ten nie jest znany wnioskodawca może spełnić swoje świadczenie składając zasądzoną kwotę do depozytu sądowego (art. 467 k.c.).

Z tych wszystkich względów brak było podstaw do jakiegokolwiek ingerencji w wysokość wynagrodzenia zasądzonego od wnioskodawcy na rzecz właścicieli nieruchomości obciążonych. Zaistniała natomiast konieczność zmiany w zakresie osób uprawnionych do otrzymania tego wynagrodzenia. Jednym ze współwłaścicieli działek (...) był J. C. (2), który zmarł w trakcie postępowania pierwszoinstancyjnego. Jako jego następców prawnych wskazano wówczas żonę G. C. oraz dzieci: A. C., A. C. (1), D. C. i I. C. (2) (postępowanie spadkowe było w toku). Sąd Rejonowy zasądził wynagrodzenie solidarnie na rzecz wszystkich tych osób jako spadkobierców ustawowych J. C. (2). Sąd Okręgowy ustalił, że już po wydaniu zaskarżonego orzeczenia, postanowieniem z 18 maja 2023 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, sygn. I Ns 133/21, stwierdził, że spadek po J. C. (2) nabyła na mocy testamentu notarialnego w całości jego żona G. C. (k. 660). Oznacza to, że nie ma podstaw do przyznawania wynagrodzenia dzieciom zmarłego J. C. (2), ponieważ nie doszli oni do dziedziczenia po nim, a w konsekwencji nie są współwłaścicielami nieruchomości obciążonych. Cały udział w prawie własności, który przysługiwał J. C. (2), odziedziczyła jego żona G. C. i tylko ona jest uprawniona do otrzymania wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności. Dlatego też Sąd Okręgowy zmienił punkt II zaskarżonego postanowienia wykreślając z niego dzieci J. C. (2), tj. A. C., A. C. (1), D. C. oraz I. C. (2).

Zarówno wnioskodawca, jak i uczestnicy zakwestionowali rozstrzygnięcie o wydatkach, które zostały pokryte ze środków Skarbu Państwa. Sąd Rejonowy uznał, że wydatkami tymi co do zasady winien zostać obciążony wnioskodawca, za wyjątkiem jednak kosztów związanych z geodezyjnym wyznaczeniem wariantów II i III, które powinni ponieść uczestnicy będący propagatorami tych wariantów. W tym zakresie uczestnicy zarzucili Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 520 § 2 k.p.c. podnosząc, że działali w ramach uprawnionej obrony, zaś ustanowienie służebności leżało wyłącznie w interesie wnioskodawcy, dlatego to on powinien pokryć wszystkie wydatki. Z taką argumentacją nie można się jednak zgodzić.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c. koszty postępowania nieprocesowego nie podlegają rozliczeniu pomiędzy uczestnikami tego postępowania, lecz każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Reguła ta doznaje ograniczeń, jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne (art. 520 § 2 i 3 k.p.c.). W takich przypadkach sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub nałożyć go na jednego z uczestników w całości.

Sprzeczność interesów pomiędzy uczestnikami w rozumieniu art. 520 § 2 i 3 k.p.c. występuje wtedy, gdy postępowanie z natury rzeczy zmierza do zwiększenia praw jedynie części uczestników i zmniejszenia praw pozostałych. W orzecznictwie przyjmuje się, że jedną ze spraw nieprocesowych, w których występuje sprzeczność interesów, jest sprawa o ustanowienie służebności drogi koniecznej, jeżeli uczestnik oponuje przeciwko wnioskowi. W sytuacji gdy uczestnik kwestionuje żądanie wniosku powstaje bowiem wyraźna kontradycja co do oczekiwanego wyniku sprawy, gdyż wnioskodawca oczekuje uwzględnienia wniosku, a będący w opozycji uczestnik jego oddalenia (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 19 listopada 2010 r., III CZ 46/10, LEX nr 688497 i III CZ 47/10, LEX nr 970082).

Sprzeczność interesów pomiędzy uczestnikami daje sądowi możliwość stosunkowego rozdzielenia kosztów albo włożenia ich na jednego z uczestników w całości. W judykaturze podkreśla się jednak, że sytuacja w postępowaniu nieprocesowym jest inna niż w procesie, w którym przegranie sprawy z reguły wywołuje skutek w postaci obowiązku zwrotu kosztów. Wynika to wprost z zawartego w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. wyrażenia „sąd może”. W postępowaniu nieprocesowym sąd ma więc możliwość oceny, czy rodzaj sprawy, jej okoliczności, wątpliwość występujących w niej zagadnień prawnych czyniły i w jakim zakresie nietrafność lub nawet oczywistą niesłuszność stanowiska któregoś

z uczestników w tym sensie „przegrywającego sprawę” i w zależności od tej oceny rozstrzygnąć o kosztach (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 grudnia 2012 r., sygn. I CZ 148/12; LEX nr 1284402).

Nie budzi wątpliwości, że ustanowienie służebności leży wyłącznie w interesie właściciela nieruchomości, która nie ma dostępu do drogi publicznej. Co do zasady zatem to wnioskodawca winien ponieść związane z tym koszty. W realiach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy słusznie stwierdził jednak, że obciążenie wnioskodawcy całością wydatków byłoby niesprawiedliwe, gdyż to wyłącznie stanowisko skarżących uczestników spowodowało konieczność wyznaczenia dwóch dodatkowych wariantów drogi koniecznej. Oczywiście mieli oni prawo do obrony, ale musieli też zdawać sobie sprawę, że uwzględnienie ich propozycji jest bardzo mało prawdopodobne. Za wyborem wariantu I przemawiało bowiem szereg przedstawionych wcześniej okoliczności. Wybór tego wariantu wydawał się więc oczywisty. Zgłaszając inne warianty uczestnicy przyczynili się do zwiększenia kosztów postępowania i względy słuszności niewątpliwie uzasadniały nałożenie na nich obowiązku partycypacji w tychże kosztach.

Rację ma natomiast wnioskodawca, że Sąd pierwszej instancji wykazał się pewną niekonsekwencją, ponieważ podzielił między strony tylko koszty opinii biegłej geodety, a wydatkami związanymi z opinią biegłej rzeczoznawcy, która szacowała wysokość wynagrodzenia dla wszystkich wariantów, obciążył tylko wnioskodawcę. Niewątpliwie uczestnicy powinni pokryć też część wydatków na opinię szacunkową, skoro dotyczyła ona również zgłoszonych przez nich wariantów. Zdaniem Sądu drugiej instancji nie było jednak podstaw, aby koszty sporządzenia opinii szacunkowej podzielić stosunkowo po 1/3 na każdy wariant, tak jak to postulował skarżący. O ile biegła geodeta na polecenie Sądu pierwszej instancji określiła koszty sporządzenia mapy z projektem służebności odrębnie dla każdego z wariantów, o tyle przypadku biegłej rzeczoznawcy brak jest takiego rozliczenia. Nie można zaś zakładać, że koszt ustalenia wysokości wynagrodzenia dla poszczególnych wariantów był taki sam. Dlatego Sąd Okręgowy uznał, że najbardziej sprawiedliwym będzie podzielenie wydatków związanych z opinią szacunkową po połowie. Wynagrodzenie za sporządzenie tej opinii wynosiło 4262,65 zł, z czego połowa to 2131,32 zł. O tę kwotę należy pomniejszyć należność, którą Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od wnioskodawcy (6973,34 zł – 2131,32 zł) i równocześnie doliczyć ją do kwoty zasądzonej od uczestników (4616,17 zł + 2131,32 zł). Oznacza to, że wnioskodawca winien zwrócić Skarbowi Państwa 4841,02 zł, a uczestnicy 6747,49 zł.

Mając to wszystko na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie orzekając jak w punkcie 1 sentencji. W pozostałym zakresie apelacja wnioskodawcy, a także apelacja uczestników podlegały oddaleniu stosownie do art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z regułą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c., wedle której każdy z uczestników postępowania nieprocesowego ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

(...)