

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 2 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustanowił służebność drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położone w Ł. o nr (...), (...), (...) i (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...), na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położone w Ł. o nr (...) i (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) oraz na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położoną w Ł. o nr (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...) na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położoną w Ł. o nr (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...), o przebiegu służebności oznaczonym na mapie zarejestrowanej w dniu 26.08.2015 r. przez Prezydenta Miasta Ł. pod numerem identyfikacyjnym P. (...). (...).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po ustaleniu, że działka gruntu oznaczona numerem (...) położona jest w Ł., w (...) przy ulicy (...) i stanowi zurbanizowane tereny niezabudowane o pow. 0,0511 ha.

Działki gruntu oznaczone numerami (...) i (...) położone są w Ł., w (...) przy ulicy (...) i stanowią zurbanizowane tereny niezabudowane o pow. 0,0845 ha - w przypadku działki nr (...) ha - w przypadku działki nr (...). Działka nr (...) graniczy z działką nr (...). Ich właścicielem jest A. K..

Wyżej wskazane działki nr (...) to niezabudowane grunty porośnięte dziko rosnącą trawą. Od strony wschodniej na ich całej długości przylega chodnik, równoległy położony do ulicy (...), przystanek komunikacji miejskiej oraz trzy małe pawilony – kioski wykorzystywane pod prowadzenie działalności handlowej. Od strony północnej do działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) przylega pas asfaltowej drogi – ulica (...), stanowiąca działki gruntu o nr (...), (...), (...), (...), (...). Ulica (...) jest ulicą bez wylotu, dochodzi do ulicy (...). Od strony zachodniej wzdłuż działek nr (...) usytuowany jest ciąg budynków piętrowych przeznaczonych na działalność handlowo – usługową. Od strony południowej do działki nr (...) przylega działka nr (...), stanowiąca nieużytek porośnięty trawą. Do działki gruntu o nr (...) dochodzi ulica (...) o utwardzonej, ale nierównej nawierzchni.

Działki gruntu nr (...) położone w Ł. przy ulicy (...) pod numerami 2 i 4 i bez numeru, stanowią własność Skarbu Państwa. Działki gruntu o numerach (...) i (...), położone w Ł. przy ulicy (...) pod numerem 7 i bez numeru, stanowią własność Gminy Ł.. Działki gruntu stanowiące ulicę (...) nie stanowią drogi publicznej.

Działka gruntu nr (...), położona w Ł. przy ulicy (...), na odcinku pomiędzy ulicą (...) a ulicą (...) wykorzystywana jest jako droga do budynków mieszkalnych położonego na tym terenie osiedla (...). Ulica (...) w Ł. na tym odcinku ma nawierzchnię asfaltową. Nieruchomość ta należy do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł..

Działka gruntu nr (...), położona w Ł. przy ulicy (...), wykorzystywana jest jako droga. Ulica (...) w Ł. ma nawierzchnię asfaltową. Właścicielem tej działki gruntu jest Skarb Państwa. Ulica (...) jest drogą publiczną.

Ulica (...) jest drogą publiczną, kategorii krajowej, umożliwiającą krajową i międzynarodową komunikację kołową pomiędzy dużymi miastami oraz ogólnodostępnymi przejściami granicznymi. Jest rekomendowana do ruchu długodystansowego i tranzytowego. Na ulicy (...) odnotowywane jest duże natężenie ruchu kołowego w tym pojazdów o dużym tonażu i gabarytach.

Działki gruntu stanowiące własność wnioskodawcy zlokalizowane są w rejonie oddziaływania skrzyżowania ulicy (...) z ulicą (...), na odcinku występowania dodatkowych pasów ruchu. Połączenie ulicy (...) z ulicą (...) spowodowałoby, że zjazd z ulicy (...) służyłby nie tylko obsłudze komunikacyjnej przedmiotowych działek, ale również i obsłudze komunikacyjnej dla części osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego na tym obszarze. Dodatkowo zjazd z ulicy (...) na ulicę (...) zlokalizowany byłby w rejonie przejścia dla pieszych wyposażonego w sygnalizację świetlną oraz w rejonie oddziaływania skrzyżowania ulic (...)/Chóralna, co powodowałoby dodatkowe zagrożenia dla bezpieczeństwa w ruchu lądowym.

Sąd Rejonowy odwołując się do przesłanek ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (drogi koniecznej), określonych w art. 145 § 1 k.c., skonstatował, że należące do wnioskodawcy działki gruntu oznaczone nr (...), (...), (...), nie posiadają dostępu do drogi publicznej, co uniemożliwia dostęp do nich. Zachodzi zatem konieczność ustanowienia dla tej nieruchomości służebności drogi koniecznej. Przebieg służebności drogi koniecznej przez działki gruntu, jak orzekł o tym Sąd, umożliwi połączenie wyżej wskazanych działek gruntu stanowiących przedmiot własności wnioskodawcy z drogą publiczną i nie będzie to wymagało w tym przypadku wykonania specjalnego urządzenia, z drugiej zaś strony przebieg drogi w tym miejscu nie będzie ingerował ponad miarę w dotychczasowy sposób korzystania z działek obciążonych, które i tak służą do przechodu i przejazdu, stanowią bowiem pas drogowy, wyasfaltowany.

Zorganizowanie wjazdu/wyjazdu dla wyżej oznaczonych działek gruntu, stanowiących przedmiot własności wnioskodawcy, poprzez drogę stanowiącą ulicę (...), do drogi publicznej stanowiącej ulicę (...), nie było możliwe z uwagi na klasę techniczną tej drogi krajowej GP – głównego ruchu przyspieszonego. Ponadto, zlokalizowanie zjazdu z ulicy (...) na ulicę (...), w okolicach istniejącego tam przejścia dla pieszych wyposażonego w sygnalizację świetlną oraz oddziaływania skrzyżowania R./ Chóralna, powodowałoby niebezpieczeństwo w ruchu drogowym.

Na zakończenie rozważań Sąd Rejonowy zasygnalizował, że nie rozstrzygał kwestii wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Nie przeczy to możliwości wystąpienia przez zainteresowany podmiot z żądaniem zapłaty takiego wynagrodzenia, które to żądanie będzie inicjowało inne postępowanie.

Apelacje od powyższego orzeczenia wnieśli wszyscy uczestnicy postępowania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. zaskarżyła w całości postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 2 lutego 2016 roku, zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na treść orzeczenia:

a. art. 227 k.p.c. poprzez nie dopuszczenie dowodu z faktów mających istotne znaczenie dla sprawy, zawnioskowanych przez uczestnika, tj. o sporządzenie przez biegłego pisemnej opinii uzupełniającej zawierającej uzasadnienie poprowadzenia drogi koniecznej w głąb osiedla, pod oknami budynków mieszkalnych zamiast na zewnątrz zabudowy oraz o pisemne uzasadnienie przyczyny nie ustanowienia drogi koniecznej przez inne sąsiednie nieruchomości niezabudowane, np. przez działki nr (...), których usytuowanie umożliwiłoby wyjazd z działek wnioskodawcy na ulicę (...) i w konsekwencji pozbawienie uczestnika możliwości zgłoszenia ewentualnych dalszych dowodów istotnych w sprawie;

b. art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w tym okoliczności, że nieruchomość, dla której została ustanowiona droga konieczna powstała w wyniku zwrotu działek przez Gminę Ł. oraz czy wnioskodawca podjął czynności (a jeżeli tak, to jakie), by w drodze umowy ustalić z Gminą Ł. służebność drogi koniecznej przez działki będące jej własnością, a przylegające do działek wnioskodawcy oraz czy wnioskodawca wystąpił ze stosownym wnioskiem do Zarządu Dróg i (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na wykonanie wjazdu/zjazdu z działek nr (...) na leżącą w bezpośrednim sąsiedztwie ul. (...),

a tym samym dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego w sprawie;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 145 § 2 k.c. poprzez nie zastosowanie zdania 2 tego przepisu nakazującego – w miarę możliwości – przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej, wskutek której zaszła potrzeba ustanowienia drogi oraz art. 145 § 3 k.c. poprzez uznanie, że przeprowadzenie drogi koniecznej m.in. przez działkę nr (...) uwzględni interes społeczno – gospodarczy.

Uczestniczka wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i ustanowienie służebności drogi koniecznej z pominięciem działki nr (...) oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie:

o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 2 lutego 2016 roku w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 145 § 1 k.c. poprzez błędną jego wykładnię polegającą na nie rozstrzygnięciu o kwestii wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej,
2. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 232 k.p.c. poprzez zaniechanie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w celu wydania opinii określającej wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej o treści tożsamej z treścią określoną w zaskarżonym orzeczeniu, ale za wynagrodzeniem na rzecz właściciela nieruchomości obciążonych oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem wydania opinii umożliwiającej określenie jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej o powyższej treści,

ewentualnie o:

uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi I instancji, a ponadto o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

Miasto Ł. zaskarżyło w całości postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 2 lutego 2016 roku i sformułowało zarzuty oraz wnioski apelacyjne identyczne w swej treści, jak zarzuty i wnioski apelacyjne Skarbu Państwa.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacje są zasadne i skutkują uchyleniem zaskarżonego orzeczenia oraz przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii o charakterze formalnym odnotować należy, że jakkolwiek Sąd Rejonowy nie orzekł o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności drogi koniecznej, to jednak uczestnikom służyło prawo wniesienia apelacji. Sąd Okręgowy podziela w tej kwestii pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 maja 2014 roku (II CZ 15/14, opubl. w systemie LEX), że „jeżeli sąd w postępowaniu nieprocesowym powinien rozstrzygnąć o wszystkich żądaniach z urzędu, uczestnikom postępowania przysługuje apelacja, nie zaś wniosek o uzupełnienie wynagrodzenia”.

Pogląd ten był wcześniej prezentowany w judykaturze (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 1988 r., III CZP 61/88, opubl. OSNC 1989, nr 10, poz. 160; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CKN 1529/00, niepubl), choć prezentowane było również stanowisko odmienne, wskazujące na niedopuszczalność wniesienia w takim przypadku apelacji i zasadność skorzystania z wniosku o uzupełnienie orzeczenia (tak m.in. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 grudnia 2014 roku, III CZP 94/14, opubl. OSNC 2015/11/129 i w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2015 roku, I CZ 58/15, opubl. w systemie LEX). Za przyjęciem pierwszego ze wskazanych poglądów przemawia charakter postępowania nieprocesowego oraz integralność orzeczenia zapadającego w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Zarówno przebieg służebności, jak i wynagrodzenie za jej ustanowienie muszą być rozpoznawane łącznie, dlatego niepożądane byłoby konstruowanie orzeczenia sądu w sposób sugerujący możliwość ich odrębnego rozpoznawania (podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 lutego 2014 roku, II CZ 120/13, opubl. w systemie LEX).

Sąd Rejonowy nie wskazał podstawy prawnej i nie uzasadnił bliżej swego stanowiska, wyrażonego jedynie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, co do zaniechania rozstrzygnięcia o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności i odesłania zainteresowanych na drogę osobnego procesu. Abstrahując od sprzeczności powyższego zapatrywania z zasadną ekonomiki procesowej wskazać należy, że stanowisko Sądu I instancji pozostaje w oczywistej sprzeczności z przepisem art. 145 § 1 k.c. Stanowi on, że jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej. Na gruncie przywołanego przepisu nie ma wątpliwości, że ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje odpłatnie, chyba że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia. Sąd ustanawiając służebność, orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właściciela nieruchomości służebnej i zobligowany jest do przeprowadzenia wszystkich dowodów przydatnych do prawidłowego ustalenia jego rozmiaru bez względu na inicjatywę dowodową zainteresowanych (tak m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 grudnia 2014 roku, I CSK 242/12, opubl. w systemie LEX).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, stwierdzić należy, że wbrew jednoznacznej treści omawianego przepisu art. 145 § 1 k.c. Sąd Rejonowy zaniechał wykonania obowiązków, spoczywających na nim z urzędu. Zatem w pełni zasadne są zarzuty, zawarte w apelacjach wniesionych przez Skarb Państwa i Miasto Ł.. Zasadny jest zarówno zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 145 § 1 k.c. poprzez zaniechanie rozstrzygnięcia o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności gruntowej, jak i naruszenia przepisu art. 232 k.p.c. poprzez zaniechanie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem wydania opinii pozwalającej określić wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej. W apelacjach obu uczestników znalazły się wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, ale Sąd Okręgowy nie może w tym zakresie uzupełnić postępowania dowodowego. Waga naruszeń, których dopuścił się Sąd Rejonowy jest bowiem taka, że uzasadnia stwierdzenie, że nie została rozpoznana istota sprawy (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 grudnia 2012 roku, I CZ 168/12, opubl. w systemie LEX). To zaś skutkuje uchynieniem na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Widzewa w Łodzi do ponownego rozpoznania. Podkreślić należy, że Sąd Rejonowy nie przeprowadził żadnych dowodów i nie dokonał żadnych ustaleń na okoliczność wysokości należnego uczestnikom wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, mającej obciążać ich nieruchomości. Przeprowadzenie postępowania dowodowego w tym zakresie i orzeczenie o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności po raz pierwszy na etapie postępowania apelacyjnego pozbawiłoby zainteresowanych możliwości poddania go kontroli instancyjnej. Pozostawałoby więc w sprzeczności z gwarantowaną konstytucyjnie zasadą dwuinstancyjności postępowania sądowego.

Odrębnego omówienia wymagają zarzuty zawarte w apelacji Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.. Ta apelacja pomija kwestię wynagrodzenia za ustanowienie służebności, skupiając się na kwestionowaniu zasadności samego obciążenia służebnością działki będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Postawiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w sposób tam opisany (tj. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia okoliczności, czy wnioskodawca podjął czynności, by w drodze umowy ustalić z Gminą Ł. służebność drogi koniecznej przez działki będące jej własnością oraz czy wystąpił ze stosownym wnioskiem do Zarządu Dróg i (...)) pomija już zebrany w sprawie materiał dowodowy. Mianowicie na k. 66 do 74 akt znajdują się dokumenty złożone przez wnioskodawcę, a obrazujące jego starania o uzyskanie dostępu do drogi publicznej przed zainicjowaniem postępowania w niniejszej sprawie. Te dowody zostały uwzględnione przez Sąd Rejonowy przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia.

Uzupełnienia wymaga natomiast wniosek uczestniczki w przedmiocie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego. Sąd Rejonowy oddalił ten wniosek na rozprawie w dniu 26 stycznia 2016 roku, ale była to decyzja przedwczesna. W pierwszej kolejności należało wezwać uczestniczkę do sprecyzowania jej stanowiska i wskazania, czy dostrzega inną (poza wykluczoną decyzją Prezydenta Miasta Ł. z dnia 30 grudnia 2014 roku) możliwość wytyczenia przebiegu służebności. Dopiero odpowiednio do zajętego stanowiska możliwe było rozstrzygnięcie wniosku Spółdzielni o uzupełnienie opinii biegłego geodety. Ponadto, ze względu na treść art. 626 § 1 k.p.c., należy rozważyć uzupełnienie

opinii o wskazanie przez biegłego, czy możliwe są jeszcze inne (poza dotychczas rozważanym) warianty przebiegu drogi koniecznej. Zasadne jest również odniesienie się do argumentu Spółdzielni, że nieruchomości, dla której została ustanowiona droga konieczna powstała w wyniku zwrotu własności działek przez Gminę Ł. na rzecz poprzedniczek prawnych wnioskodawcy. Nie przesądzając w tym miejscu, czy powyższa okoliczność może mieć znaczenie dla oceny samego wniosku, niezbędne wydaje się poczynienie w tym zakresie ustaleń faktycznych.

Reasumując: zważywszy na rodzaj stwierdzonych uchybień Sądu Rejonowego nie jest możliwe ich usunięcie przez Sąd II instancji. Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Rzecz Sądu I instancji przy ponownym rozpoznawaniu sprawy będzie uzupełnienie postępowania dowodowego w zakresie możliwego przebiegu służebności drogi koniecznej (w związku z zarzutami Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.) oraz przeprowadzenie w całości postępowania dowodowego celem ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przysługującego uczestnikom. W tym zakresie konieczne jest uwzględnienie wniosku dowodowego zgłoszonego w apelacjach Skarbu Państwa i Miasta Ł..