

*Sygn. akt II Ca 1281/17*

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 czerwca 2018 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Joanna Misztal-Konecka

Sędzia Sądu Rejonowego Anna Wołucka-Ławnikowicz

(delegowana)

Protokolant Wioleta Siadak

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2018 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z wniosku J. K. (1) i J. K. (2)

z udziałem B. B., W. B. (1), W. B. (2), A. D., M. D. (1), M. D. (2), B. J., K. K. (1), P. K. (1), P. K. (2), H. M., J. M. (1), A. R., M. S., A. Ś. i R. Ś.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji J. M. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 5 października 2017 roku, w sprawie (...)

postanawia:

**I.** oddalić apelację;

**II.** zasądzić od J. M. (1) na rzecz J. K. (1) i J. K. (2) kwoty po 196,30 zł (sto dziewięćdziesiąt sześć złotych trzydzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

**III.** zasądzić od J. M. (1) na rzecz W. B. (1), kwotę 6,80 zł (sześć złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

**IV.** zasądzić od J. M. (1) na rzecz R. Ś. kwotę 5,20 zł (pięć złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 1281/17

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 października 2017 roku, wydanym w sprawie(...) Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie postanowił:

1. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), położonej w L. przy ul. (...), obecnie stanowiącej własność J. i J. małżonków K. na zasadach wspólności ustawowej, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer (...), służebność drogi koniecznej przejazdu i przechodu po działce nr (...), położonej w L. przy ul. (...), obecnie stanowiącej współwłasność J. M. (1), H. M., P. K. (1), P. K. (2), dla której to nieruchomości prowadzona

jest księga wieczysta nr (...), na całej długości działki (...), to jest od drogi publicznej do działki nr (...), i szerokości 3 metry, opisanej na mapie sporządzonej przez biegłego M. P. w dniu 29 kwietnia 2014 roku, zaewidencjonowanej w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Urzędu Miasta L. w dniu 14 maja 2014 roku za numerem (...). (...)- (...);

2. ustanowić jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności w kwocie 23750 zł;

3. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądzić od J. K. (1) i J. K. (2) solidarnie na rzecz J. M. (1) kwotę 8906,30 zł, na rzecz H. M. kwotę 5937,50 zł, na rzecz P. K. (1) kwotę 4453,10 zł, na rzecz P. K. (2) kwotę 4453,10 zł, płatne w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności do dnia zapłaty;

4. ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie od J. K. (1) i J. K. (2) kwotę 3749,92 zł, a od J. M. (1) kwotę 4925,24 zł tytułem sum wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa na poczet wynagrodzenia biegłych;

5. stwierdzić, że w pozostałym zakresie wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (k. 527-527v).

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy ustalił, że J. K. (1) i J. K. (2) zawarli w dniu 20 czerwca 1973 roku z R. M., synem W., umowę, na podstawie której R. M. sprzedał małżonkom K. ze swojej działki o powierzchni 2890 m<sup>2</sup> plac o powierzchni 500 m<sup>2</sup> wraz z domem mieszkalnym murowanym, szopą i komórką

Sąd Rejonowy ustalił, że postanowieniem z dnia 23 października 2007 roku Sąd Rejonowy w Lublinie stwierdził, że J. i J. małżonkowie K. nabyli przez zasiedzenie z dniem 30 czerwca 2003 roku na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej własność nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), o powierzchni 0,0565 ha, położonej przy ul. (...), opisanej na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. M. (2), przyjętej w dniu 12 lipca 2007 roku do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Urzędu Miasta L. za numerem (...)

Sąd Rejonowy wskazał, że wyżej opisana działka numer (...) ma założoną księgę wieczystą numer (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że działka numer (...), o powierzchni 0,4803 ha, położona przy ul. (...), stanowi współwłasność J. M. (1), H. M., P. K. (2) oraz P. K. (1) i ma założoną księgę wieczystą numer (...).

Działka numer (...), o powierzchni 0,1113 ha, obecnie stanowi współwłasność A. Ś. i R. Ś.. A. Ś. i R. Ś. uzyskali decyzję o ustaleniu warunków zabudowy działki numer (...) położonej przy ul. (...).

Działka numer (...) obecnie stanowi współwłasność A. D., M. D. (2) i M. D. (1).

Działka numer (...) obecnie stanowi współwłasność W. B. (1), W. B. (2) i B. B..

Sąd Rejonowy ustalił, że wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce numer (...) wynosi 23700 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że planowana droga łącząca ul. (...) z ul. (...) jest częścią wewnętrznej obwodnicy centrum miasta. Planowany przebieg drogi jest w opracowaniu w Ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta L. z 1959 roku i znajduje się w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta L. przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w L. z dnia 13 kwietnia 2000 roku, numer (...), z późniejszymi zmianami. Realizacja przedmiotowej drogi będzie następować w miarę możliwości finansowych miasta.

Oprócz wyżej wskazanego przebiegu drogi koniecznej dla działki numer (...) po działce numer (...) (wariant I) Sąd Rejonowy ustalił też warianty przebiegu drogi po działkach o numerach (...) (wariant II) oraz po działkach o numerach (...) (wariant III) – w obydwu przypadkach do drogi publicznej, jaką stanowi ul. (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wariantach II i III wynosi odpowiednio 12551 zł oraz 20698 zł.

Sąd Rejonowy wskazał dowody, na podstawie których dokonał ustaleń faktycznych w sprawie, oraz przedstawił swoje stanowisko w zakresie oceny przeprowadzonych dowodów.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisów art. 145 k.c. oraz 285 § 1 in principio k.c. i omówił wynikające z tych przepisów przesłanki ustanowienia służebności drogi koniecznej oraz określenia jej przebiegu.

Sąd Rejonowy wskazał, że za przebiegiem drogi koniecznej po działce numer (...) przemawia to, iż nieruchomości wnioskodawców numer (...) była następstwem sprzedaży gruntu przez byłego jej właściciela. Z działki numer (...) zostały wydzielone dwie działki o numerach (...). Skoro działka numer (...) była przedmiotem czynności prawnej, to zachodzą podstawy do ustanowienia dla tej działki służebności drogi koniecznej po działce numer (...). Ustanowienie drogi po działce numer (...) jest konsekwencją wyrażenia zgody poprzedniego właściciela na dojazd do zakupionej przez wnioskodawców działki, z którego to dojazdu przez cały czas (od daty zakupu do chwili obecnej) korzystają wnioskodawcy. Na dzień orzekania przez Sąd Rejonowy wnioskodawcy nie mieli innej możliwości dojazdu do swojej działki, jak według wariantu oznaczonego numerem I. Dojazd stanowi droga o minimalnej szerokości 3 metrów przy granicy z sąsiednią nieruchomością, a zatem z jak najmniejszym obciążeniem działki numer (...).

Sąd Rejonowy wskazał przy tym, że twierdzenie uczestnika J. M. (1), iż chce zagospodarować działkę numer (...) poprzez wybudowanie garaży, nie zostało poparte żadnymi dowodami. Sąd pierwszej instancji wskazał przy tym, że ukształtowanie działki, jej wielkość i dotychczasowe wykorzystanie pozwala wybudować garaże w innym miejscu, niż droga dojazdowa. Położenie drogi koniecznej nie koliduje także z możliwością posadzenia krzewów, z uwagi na wielkość działki numer (...).

Odnośnie argumentu, że w sąsiedztwie działek objętych postępowaniem jest planowane przeprowadzenie nowej drogi publicznej, Sąd Rejonowy stwierdził, że jeżeli w wyniku przeprowadzenia takiej inwestycji zmienią się okoliczności, to będzie podstawa do zniesienia służebności.

Sąd Rejonowy wskazał, że także ostateczne stanowisko uczestników, iż chcą zbyć działkę, nie stanowi argumentu przemawiającego za ustanowieniem drogi koniecznej w innym miejscu, zważywszy, iż potencjalny nabywca będzie musiał dojeżdżać do końca tej działki, a wnioskodawcy ze względu na swój wiek w minimalnym zakresie korzystają z przejazdu. Zdaniem Sądu Rejonowego należy uwzględnić również to, że poza wnioskodawcami z opisanego przejazdu korzysta inna osoba – K. K. (1).

Sąd Rejonowy uznał za przekonujące argumenty właścicieli nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...), sprzeciwiających się obciążeniu służebnością tych nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego droga konieczna powinna przebiegać po działce numer (...).

Jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej o takim przebiegu Sąd Rejonowy ustalił na podstawie opinii biegłego i zasądził to wynagrodzenie solidarnie od wnioskodawców na rzecz współwłaścicieli obciążonej działki, stosownie do wielkości ich udziałów.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sąd Rejonowy wskazał przepis art. 520 § 1 k.p.c., a jako podstawę rozstrzygnięcia o nieuiszczonych kosztach sądowych przepisy art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 roku, Nr 167, poz. 1398 ze zmianami) w zw. z art. 520 § 1 k.p.c.

\*

Od postanowienia z dnia 5 października 2017 roku apelację wniósł uczestnik J. M. (1), zaskarżając to postanowienie w całości i zarzucając:

„1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 145 § 2 zdanie 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, poprzedzone nieważną umową sprzedaży, jest czynnością prawną, w związku z którą zachodzą podstawy do ustanowienia drogi koniecznej na podstawie wskazanego przepisu;

2. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c., przez brak wszechstronnego rozważenia całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie i uznanie, że najkorzystniejszym wariantem ustanowienia drogi koniecznej jest wariant I, przy jednoczesnym pominięciu argumentów przemawiających za pozostałymi wariantami”.

Uczestnik wniósł o:

„- zmianę zaskarżonego postanowienia i ustanowienie drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) położonej w L. przy ul. (...), obecnie stanowiącej własność J. i J. K. (2) według wariantu III sporządzonego przez biegłego geodetę W. K. tj. po działce nr (...) oraz działce nr (...) z jednorazowym wynagrodzeniem za ustanowienie służebności na rzecz właścicieli tych nieruchomości;

- ewentualnie zmianę zaskarżonego postanowienia i ustanowienie drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) położonej w L. przy ul. (...), obecnie stanowiącej własność J. i J. K. (2) według wariantu II sporządzonego przez biegłego geodetę W. K. tj. po działce nr (...) oraz działce nr (...) z jednorazowym wynagrodzeniem za ustanowienie służebności na rzecz właścicieli tych nieruchomości

- zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika J. M. (1)”<sup>1</sup> (k. 535-539).

\*

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie postanowił sprostować postanowienie z dnia 5 października 2017 roku w punkcie 4 i uzasadnienie tego postanowienia poprzez wpisanie w miejsce kwoty 3749,92 zł kwoty 3649,92 zł oraz w miejsce kwoty 4925,24 zł kwoty 5925,67 zł (k. 546-546v).

÷

W odpowiedzi na apelację R. Ś. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz od J. M. (1) kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych (k. 554-556v).

÷

Z odpowiedzi na apelację W. B. (1), B. B. i W. B. (2) oświadczyli, że nie wyrażają zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) według wariantów oznaczonych numerami II i III (k. 559-560v).

÷

W odpowiedzi na apelację J. K. (1) i J. K. (2), reprezentowani przez pełnomocnika, wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz od apelującego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych (k. 562-564).

÷

Na rozprawie apelacyjnej zainteresowani podtrzymali powyższe stanowiska (k. 612v).

\*

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

Apelacja J. M. (1) jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ponowne szczegółowe przytaczanie tych ustaleń oraz rozważań w zakresie oceny dowodów jest zbędne.

Analiza treści apelacji prowadzi do wniosku, że J. M. (1) w rzeczywistości nie kwestionuje ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, ponieważ zarówno część wstępna apelacji, jak i jej uzasadnienie nie zawierają zarzutów, które odnosiłyby się do ustaleń faktycznych tego Sądu.

Wprawdzie w części wstępnej apelacji został zawarty zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., który dotyczy oceny dowodów, a więc pośrednio dotyczy ustalania faktów przez sąd orzekający w sprawie cywilnej, jednak redakcja zarzutu wskazuje, że w rzeczywistości uczestnik kwestionuje prawidłowość zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego określających przesłanki ustanowienia służebności drogi koniecznej, nie zaś prawidłowość ustaleń faktycznych tego Sądu.

Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny, albo że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny. Skuteczność zarzutu apelacji naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wymaga spełnienia dwóch przesłanek:

1. Prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wymaga wskazania dowodu (dowodów), do którego zarzut ten się odnosi<sup>2</sup>.

Ogólne zatem stwierdzenie, że doszło do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, nie spełnia wymagania sformułowania zarzutu naruszenia ściśle określonego przepisu prawa, w tym wypadku przepisu prawa procesowego<sup>3</sup>. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może sprowadzić się do zarzutu, że sąd przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej określonych dowodów przekroczył granice swobodnej oceny, dokonując oceny dowolnej, sprzecznej z wymaganiami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia. Rzeczą strony, która zgłasza taki zarzut, jest wykazanie, że przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej konkretnego dowodu, na podstawie którego sąd dokonał ustalenia faktycznego, przekroczono granice swobodnej oceny dowodów, a nadto iż miało to istotny wpływ na wynik sprawy. Jeżeli wnoszący apelację formułuje zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uzasadniając go tym, że zachodzi sprzeczność ustaleń z treścią materiału dowodowego, to taki zarzut nie można uznać za uzasadniony<sup>4</sup>.

2. Postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego, opartej na własnej ocenie materiału dowodowego, wersji zdarzeń. Konieczne jest natomiast, przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi, wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy<sup>5</sup>.

Jeżeli sąd odwoławczy stwierdzi, że z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i nie może być uznana za nietrafną, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Ocena dowodów przeprowadzona przez sąd może być natomiast skutecznie podważona, jako nieodpowiadająca wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. tak zwanej zasadzie swobodnej oceny dowodów, tylko w przypadku, gdy sąd wyprowadza z zgromadzonego materiału dowodowego wnioski sprzeczne z zasadami

logiki lub zasadami doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych. Uprawnienie sądu drugiej instancji do dokonania odmiennych ustaleń bez ponowienia dowodów z zeznań świadków, czy też z przesłuchania stron, jest dopuszczalne i uzasadnione, ale w szczególności wówczas, gdy dowody te mają jednoznaczną wymowę, a ocena sądu pierwszej instancji jest oczywiście błędna. Same, nawet poważne, wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez Sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska<sup>6</sup>.

Skarżący nie przytoczył w apelacji ani dowodów, których dotyczy zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, ani też nie wskazał, jakie kryteria oceny tych dowodów zostały naruszone. Apelacja uczestnika nie zawiera w ogóle wskazania, w czym miałyby się wyrażać wadliwa ocena zebranego materiału dowodowego i w ogóle nie odnosi się do oceny dowodów przedstawionej przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Uczestnik nie wskazuje nawet, jakim dowodom Sąd pierwszej instancji powinien jego zdaniem dać wiarę, a jakim odmówić wiarygodności i mocy dowodowej. Uzasadnia to uznanie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. za nieuzasadniony.

Uczestnik poprzestał na generalnym zakwestionowaniu przyjętego w zaskarżonym postanowieniu wariantu przebiegu drogi koniecznej, jako wariantu „najkorzystniejszego”. Sam wybór przez Sąd Rejonowy określonego wariantu przebiegu drogi koniecznej nie stanowi wyrazu oceny jakiegokolwiek dowodu, lecz jest przejawem zastosowania prawa materialnego.

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. nie jest przepisem, który określa zasady wykładni lub stosowania przepisów prawa materialnego, czy też wreszcie zasady wszelkich wnioskowań prawnych, lecz dotyczy jedynie oceny dowodów, a więc odnosi się do jednego z elementów etapu dokonywania ustaleń faktycznych przez sąd w sprawie cywilnej.

÷

Nie jest uzasadniony zawarty w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Powołany przepis stanowi uzupełnienie pozostałych przepisów zawartych w treści art. 145 k.c. Przepisy zawarte w art. 145 k.c. stanowią, że:

§ 1. 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 (droga konieczna).

§ 2. Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

§ 3. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Należy co do zasady zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu postanowienia z dnia 19 października 1999 roku, I KKN 547/667, że określenie „inna czynność prawna”, zawarte w art. 145 § 2 zd. 2 k.c., odnosi się wyłącznie do ważnych czynności prawnych, a powołany przepis powinien być interpretowany w sposób ścisły, jednak powołany przepis nie daje odpowiedzi na pytanie, jak postąpić, jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem innych niż umowa zdarzeń prawnych, których skutki są podobne, jak w wypadku zawarcia ważnej umowy, w szczególności takich zdarzeń prawnych, u podstaw których leży zawarcie nieważnej umowy powodującej faktyczny podział nieruchomości. Innymi słowy chodzi o to, czy przepis art. 145 § 2 zd. 2 k.c. może mieć również zastosowanie do innych niż umowa zdarzeń prawnych powodujących przeniesienie własności części nieruchomości, jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem takich zdarzeń.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 16 stycznia 2015 roku, III CSK 147/148, Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że art. 145 § 2 zd. 2 k.c. ma zastosowanie także wtedy, gdy potrzeba ustanowienia drogi koniecznej jest następstwem nabycia na podstawie decyzji administracyjnej własności nieruchomości powstałej w wyniku podziału. Zastosowanie przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. następuje w takim wypadku na podstawie analogii.

W stanie faktycznym rozpoznawanej nieruchomości u podstaw podziału nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) na dwie części, z których część zajmowana przez wnioskodawców nie posiadała dostępu do drogi publicznej, legła nieformalna, a więc tym samym nieważna umowa sprzedaży części nieruchomości. Na skutek przeniesienia posiadania na podstawie nieważnej umowy sprzedaży części nieruchomości wnioskodawcy stali się samoistnymi posiadaczami nieruchomości objętej we władanie, a zbywca pozostał samoistnym posiadaczem pozostałej części. Na skutek samoistnego posiadania nieruchomości przez okres przewidziany przepisami prawa doszło do nabycia przez J. K. (1) i J. K. (2) przez zasiedzenie nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), a tym samym do utraty prawa własności tej nieruchomości przez jej dotychczasowych właścicieli.

Opisane wyżej zdarzenie prawne nie różni się niczym w zakresie skutków nabycia od nabycia na podstawie umowy, gdy chodzi o powstanie potrzeby ustanowienia drogi koniecznej.

Można zatem bronić stanowiska, że przepis art. 145 § 2 zd. 2 k.c. może mieć zastosowanie w drodze analogii do takich nie będących umowami zdarzeń prawnych, na skutek których dochodzi do podziału nieruchomości i nabycia części nieruchomości przez inną osobę, jeżeli zawarcie nieważnej umowy stanowi istotny prawnie element stanu faktycznego takiego zdarzenia prawnego.

W rozpoznawanej sprawie wprawdzie nabycie przez wnioskodawców części dawnej nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), obecnie stanowiącej działkę numer (...), nie nastąpiło na podstawie czynności prawnej, lecz w drodze zasiedzenia (po objęciu przez wnioskodawców posiadania tak wytyczonej działki na podstawie nieformalnej umowy, która nie mogła prowadzić do przeniesienia własności), niemniej jednak nie można pominąć, że to zgodna wola wyrażona przez wnioskodawców i właściciela dawnej nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) stanowiła podstawę do nabycia przez wnioskodawców w drodze zasiedzenia nowowydzielonej działki numer (...) bez dostępu do drogi publicznej.

Tym samym, skoro zarówno nieruchomość wnioskodawców oznaczona jako działka numer (...), jak i nieruchomość oznaczona jako działka numer (...), zostały wyodrębnione z pierwotnie istniejącej działki numer (...) i z tego wynikała potrzeba ustanowienia drogi koniecznej do pierwszej ze wskazanych nieruchomości, to zasadne jest obciążenie służebnością nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...).

÷

Należy wreszcie stwierdzić, że nawet gdyby w rozpoznawanej sprawie nie mógł mieć zastosowania przepis art. 145 § 2 zd. 2 k.c., to i tak rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji byłoby prawidłowe, gdyż za ustanowieniem służebności drogi koniecznej w sposób przyjęty przez Sąd pierwszej instancji przemawiałyby w rozpoznawanej sprawie przepisy art. 145 § 1, § 2 zd. 1 oraz § 3 k.c., a ściślej – wskazane w nich kryteria ustanowienia drogi koniecznej.

Nie ulega wątpliwości (nie było to kwestionowane w toku postępowania), że zarówno obecni właściciele nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), jak również ich poprzednik prawny, tolerowali korzystanie ze znajdującego się na ich działce traktu drogowego, prowadzącego do drogi publicznej, przez osoby trzecie – w szczególności przez wnioskodawców. Co więcej, stan ten można uznać za utrwalony, skoro w okresie jego trwania (do chwili obecnej) doszło do upływu terminu zasiedzenia przez wnioskodawców nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...).

Wprawdzie droga konieczna przebiegająca po ostatnio wskazanym trakcie, to jest według wariantu I, jest dłuższa niż droga, która przebiegałaby według dwóch pozostałych wariantów, jednak te dwa pozostałe warianty wiązałyby się z koniecznością urządzenia nowych traktów drogowych. Co więcej, droga według wariantu II wprawdzie przebiegałaby (podobnie jak według wariantu I) przy granicy jednej z działek obciążonych (w tym wypadku działki numer (...)), lecz

już w przypadku działki numer (...) droga konieczna przecinałaby jej powierzchnię w ten sposób, że odseparowałaby południową część tej działki i pozbawiałaby go znaczenia gospodarczego. Wariant II okalałaby działkę numer (...) z dwóch stron – północnej i zachodniej – w sytuacji, gdy już od wschodniej strony działka ta graniczy z drogą publiczną (ul. (...)).

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności oraz fakt, że już istniejący trakt drogowy stanowiący podstawę wytyczenia wariantu I przebiega na wąskim (w relacji do szerokości działki numer (...)), przygranicznym pasie trzech metrów, nie można uznać, że z uwagi na kryterium obciążenia poszczególnych nieruchomości wariant ten powinien zostać wyeliminowany na rzecz któregośkolwiek z dwóch pozostałych wariantów. Twierdzenia właścicieli działki numer (...) o tym, że droga konieczna będzie przebiegać niebezpiecznie blisko ich budynku, należy uznać za podniesione wyłącznie na użytek uzyskania korzystnego dla nich rozstrzygnięcia, skoro od dawna tolerowali takie usytuowanie fizycznie istniejącej i użytkowanej drogi. Należy przy tym dodać, że sama długość projektowanej drogi koniecznej, przeprowadzonej według określonego wariantu po określonej działce, nie ma decydującego znaczenia dla określenia, w jakim stopniu ta droga konieczna obciąża tą działkę w rozumieniu art. 145 § 2 zd. 1 k.c.

Droga konieczna według przebiegu przyjętego przez Sąd Rejonowy stanowić będzie mniejsze obciążenie dla nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), niż droga konieczna według wariantu II dla nieruchomości oznaczonych jako działki o numerach (...), czy też droga konieczna według wariantu III dla nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...). Wykonywanie służebności drogi koniecznej w wariantcie I będzie również odpowiadać utrwalonemu stanowi faktycznemu.

Nie zachodzi również w rozpoznawanej sprawie jakakolwiek okoliczność faktyczna, która w świetle interesu społeczno-gospodarczego sprzeciwiałaby się ustanowieniu drogi koniecznej według wariantu przyjętego przez Sąd Rejonowy. Bez znaczenia są wskazane przez apelującego okoliczności, że K. K. (1) (właścicielka nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), graniczącej od północy z działką wnioskodawców i od wschodu z działką numer (...)) opowiadała się za przeprowadzeniem drogi koniecznej według innego wariantu, aniżeli w zaskarżonym postanowieniu (po działce numer (...) do ul. (...)), że sama złożyła wniosek o ustanowienie drogi koniecznej, bądź też, że wnioskodawcy nie sprecyzowali, który wariant przebiegu drogi koniecznej byłby w ich ocenie optymalny. Wyrażenie określonego stanowiska co do przebiegu drogi koniecznej przez jednego z zainteresowanych w sprawie o ustanowienie tej służebności nie może determinować konkretnego rozstrzygnięcia. Zauważyć natomiast należy, że usytuowanie działki K. K. (1) różni się w sposób istotny od usytuowania działki wnioskodawców. Przede wszystkim działka K. K. (1) jest oddzielona od drogi publicznej (ul. (...)) tylko jedną działką, oznaczoną numerem 26. Nie ma więc znaczenia wytoczenie przez ostatnio wskazaną zainteresowaną oddzielnej sprawy o ustanowienie drogi koniecznej. Z kolei brak sprecyzowania przez wnioskodawców, za którym z wariantów przebiegu tej drogi się opowiadają, w oczywisty sposób nie ma wpływu na wyżej przedstawione rozważania dotyczące zastosowania kryteriów wynikających z art. 145 k.c.

Nie można również uznać, że przyszłe wykonywanie przez właścicieli działki numer (...) służebności drogi koniecznej według wariantu wskazanego w zaskarżonym postanowieniu sprzeciwiałoby się jakiegokolwiek zasadzie współzycia społecznego. Nie świadczy o tym sam fakt, że taka droga przebiega po całej długości południowej granicy działki numer (...), której współwłaścicielem jest apelujący.

Z tych wszystkich względów prawidłowo Sąd Rejonowy orzekł o ustanowieniu na rzecz każdorazowych właścicieli działki numer (...) służebności drogi koniecznej na całej długości działki (...), od drogi publicznej do działki nr (...), o szerokości trzech metrów, opisanej na mapie sporządzonej przez biegłego M. P., zaewidencjonowanej w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Urzędu Miasta L. za numerem (...). (...)- (...).

Prawidłowo również Sąd Rejonowy określił wynagrodzenie z tytułu ustanowienia powyższej służebności w łącznej kwocie 23750 zł.

Apelacja nie zawiera zarzutów odnoszących się do opinii biegłego, z której ta wartość wynika. Sąd pierwszej instancji prawidłowo zasądził to wynagrodzenie na rzecz poszczególnych współwłaścicieli nieruchomości obciążonej stosownie do wysokości ich udziałów (art. 207 k.c.). I tak J. M. (1), dysponującemu udziałami 1/4 i 1/8, należy się 3/8 ostatnio



wskazanej kwoty, H. M., dysponującemu udziałem 1/4, przypada taka właśnie części ostatnio wskazanej kwoty, natomiast P. K. (1) i P. K. (2), z których każdy dysponuje udziałami 1/8 i 1/16, przypada po 3/16 ostatnio wskazanej kwoty. Odpowiada to kwotom, zasądzonym przez Sąd Rejonowy w punkcie 3 zaskarżonego postanowienia.

Rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego o nieuiszczonych kosztach sądowych oraz o kosztach postępowania, będące wyrazem zastosowania przepisów prawa procesowego, nie podlegały kontroli Sądu Okręgowego z powodu braku w tym zakresie zarzutów w apelacji.

÷

O naruszeniu prawa materialnego przez Sąd Rejonowy w rozpoznawanej sprawie można natomiast mówić w odniesieniu do przepisu art. 369 k.c. Powołany przepis stanowi, że zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej.

Sąd pierwszej instancji zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestników wskazanych w punkcie 3 postanowienia odpowiednie części wynagrodzenia za ustanowienie służebności, pomimo że żaden przepis Kodeksu cywilnego nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności dłużników za zobowiązanie z omawianego tytułu.

Wprawdzie sąd odwoławczy w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę naruszenie prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji, nawet bez powołania się na nie stron, jednak w rozpoznawanej sprawie fakt naruszenia przepisu art. 369 k.c. przez Sąd pierwszej instancji nie może mieć wpływu na treść postanowienia Sądu drugiej instancji. Zmiana zaskarżonego postanowienia i zasądzenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności w sposób podzielny od osób zobowiązanych stanowiłaby rozstrzygnięcie na niekorzyść apelującego, a w związku z tym nie jest możliwe wydanie takiego rozstrzygnięcia przez Sąd drugiej instancji (art. 384 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy oddalił apelację, jako bezzasadną.

\*

Na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił:

- 1) zasądzić od J. M. (1) na rzecz J. K. (1) i J. K. (2) kwoty po 196,30 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego,
- 2) zasądzić od J. M. (1) na rzecz W. B. (1), kwotę 6,80 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego,
- 3) zasądzić od J. M. (1) na rzecz R. Ś. kwotę 5,20 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że interesy J. M. (1) oraz wnioskodawców i uczestników, którzy wnosili o oddalenie apelacji, są sprzeczne, należało włożyć na J. M. (1) obowiązek zwrotu kosztów poniesionych przez wskazanych wyżej uczestników.

Pomiędzy J. M. (1) a wnioskodawcami oraz właścicielami nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...), zachodziła sprzeczność interesów, skoro w razie uwzględnienia apelacji służebnością drogi koniecznej mogłyby zostać obciążone nieruchomości oznaczone jako działki numer (...), ewentualnie nieruchomości oznaczone jako działki numer (...), zamiast działki numer (...).

Koszty poniesione w postępowaniu apelacyjnym przez wnioskodawców obejmują:

- 1) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 360 zł, ustalone na podstawie § 5 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265 – tekst jednolity) w wysokości 75% stawki minimalnej, ponieważ pełnomocnik wnioskodawców nie prowadził sprawy w pierwszej instancji,

2) opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego – 17 zł (k. 569),

3) opłaty pocztowe:

a) za przesłanie do Sądu Okręgowego przesyłki poleconej zawierającej odpowiedź na apelację – 5,20 zł (k. 565),

b) za przesłanie pełnomocnikowi apelującego przesyłki poleconej zawierającej odpis odpowiedzi na apelację – 5,20 zł (k. 561a),

c) za przesłanie pełnomocnikowi apelującego przesyłki poleconej zawierającej odpis pisma z dnia 14 grudnia 2017 roku – 5,20 zł (k. 566a).

Nie została uwzględniona opłata pocztowa za przesłanie pisma uzupełniającego braki formalne odpowiedzi na apelację, ponieważ zasadą jest wnoszenie pism wolnych od braków, zaś dołączenie do pisma procesowego jego odpisów stanowi elementarny wymóg formalny takiego pisma.

Wnioskodawcy ponieśli w postępowaniu apelacyjnym koszty w łącznej kwocie 392,60 zł (360 zł + 17 zł + 15,60 zł), która podlega zasądzeniu od J. M. (1) w częściach równych na rzecz każdego z wnioskodawców – po 196,30 zł.

Uczestniczka W. B. (1) poniosła koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 6,80 zł, obejmujące opłatę pocztową za przesłanie przesyłki poleconej zawierającej odpowiedź na apelację (k. 560v).

Uczestnik R. Ś. poniósł koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 5,20 zł, obejmujące opłatę pocztową za przesłanie przesyłki poleconej zawierającej odpowiedź na apelację (k. 557).

\*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.

Joanna Misztal-Konecka Dariusz Iskra Anna Wołucka-Ławnikowicz

1 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych.

2 Wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 roku, V CK 398/03, Lex nr 174215; wyrok SN z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 237/00, Lex nr 52528; wyrok SN z dnia 5 lipca 2000 roku, I CKN 291/00, Lex nr 303349; wyrok SN z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02, Lex nr 151622.

3 Wyrok SN z dnia 24 czerwca 2008 roku, I PK 295/07, Lex nr 496401.

4 Wyrok SN z dnia 15 września 2005 roku, II CK 59/05, Lex nr 385605; wyrok SN z dnia 18 stycznia 2002 r., I CKN 132/01, Lex nr 53144.

5 Wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, Lex nr 172176; wyrok SN z dnia 18 czerwca 2004 roku, II CK 369/03, Lex nr 174131; wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 274/03, Lex nr 164852; wyrok SN z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02, Lex nr 151622; wyrok SN z dnia 23 stycznia 2003 roku, II CKN 1335/00, Lex nr 439181; wyrok SN z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273; postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex nr 52753; wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 roku, I ACa 180/08, Lex nr 468598, OSA 2009/6/55; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 maja 2008 roku, I ACa 953/07, Lex nr 466440; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08, Lex nr 504047; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 maja 2008 roku, I ACa 328/08 Lex nr 466423; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008 roku, I ACa 205/08, Lex nr 465086; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2008 roku, I ACa 1040/07, Lex nr 466431; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 lutego 2007 roku, I ACa 1053/06,

Lex nr 298433; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 kwietnia 2006 roku, I ACa 1303/05, Lex nr 214251; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 stycznia 2006 roku, I ACa 1609/05, Lex nr 189371.

6 Wyrok SN z dnia 21 października 2005 roku, III CK 73/05, Lex nr 187032.

7 OSN C 2000, z. 4, poz. 76.

8 OSN C 2016, z. 1, poz. 12.

9 Por.: wyrok SN z dnia 15 maja 2001 roku, I CKN 350/00, Lex nr 52667; postanowienie SN z dnia 4 października 2002 roku, III CZP 62/02, OSN C 2004, z. 1, poz. 7; wyrok z dnia 11 marca 2004 roku, V CK 328/03, Lex nr 183779; wyrok SN z dnia 14 lipca 2004 roku, IV CK 544/03, Lex nr 116591; wyrok SN z dnia 24 czerwca 2005 roku, V CK 704/04, Lex nr 180875; wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004 roku, I PK 22/03, OSN P 2005, z. 6, poz. 80; uchwała SN z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSN C 2008, z. 6, poz. 55.