

Sygn. akt XV Ca 674/13

POSTANOWIENIE

Dnia 8 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Godlewski (spr.)

Sędziowie: SSO Alina Szymanowska

SR del. do SO Ewa Nerga-Kujawa

Protokolant: prot. sąd. Agata Lipowicz

po rozpoznaniu w dniu 8 sierpnia 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku: Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...)

przy uczestnictwie: Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P.przy ul. (...), Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P.przy ul. (...), M. P., P. L., S. L., G. K., E. J., M. J., G. S.i M. O.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej i ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 30 stycznia 2013 r.,

sygn. akt I Ns 1906/10

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a) w punkcie II. zastąpić słowa: „garaży zlokalizowanych na nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. oraz umożliwienia wywozu śmieci z nieruchomości przy ul. (...) w P.” słowami: „podwórza nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., przy czym służebność ta obciąża także prawo użytkowania wieczystego tych nieruchomości”,

b) w punkcie III. po słowach „do uiszczania na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonych w P. przy ul. (...)” dodać słowa „oraz użytkowników wieczystych”,

c) w punkcie III. podwyższyć zasądzone wynagrodzenie do kwoty 919,54 zł (dziewięćset dziewiętnaście złotych i pięćdziesiąt cztery grosze), w tym odpowiednio w związku z obciążeniem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. podwyższyć wynagrodzenie do kwoty 165,48 zł (sto sześćdziesiąt pięć złotych i czterdzieści osiem groszy), a w związku z obciążeniem nieruchomości położonej przy ul. (...) podwyższyć wynagrodzenie do kwoty 754,06 zł (siedemset pięćdziesiąt cztery złote i sześć groszy),

d) w punkcie V. obciążyć kosztami postępowania wnioskodawcę i uczestników w zakresie przez nich poniesionym, a nadto nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

a. od wnioskodawcy kwotę 2.478,63zł,

b. solidarnie od uczestników postępowania kwotę 1.478,64zł.

2. w pozostałym zakresie obie apelacje oddalić,

3. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawcę i uczestników w zakresie przez nich poniesionym.

/-/ SSO A. Szymanowska/-/ SSO K. Godlewski/-/ SSR E. Nerga - Kujawa

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...)w P.wniosła o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej, obciążającej nieruchomość obejmującą część działki o nr (...), o pow. 130 m², wpisaną w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w P., a polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez nią, a także o zasądzenie od uczestników postępowania na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także o zabezpieczenie wniosku przez zakazanie uczestnikom postępowania utrudniania wnioskodawcom przechodu i przejazdu.

W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku, wnioskodawca domagał się ustanowienie służebności gruntowej - drogi koniecznej łączącej nieruchomość wnioskodawcy z drogą publiczną ul. (...)przez część działki o nr (...)o pow. 130 m² wpisaną w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...)w P..

Uzasadniając powyższe żądanie pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że nieruchomość przy ul. (...) w P. nie posiada dostępu do drogi publicznej. Od chwili wzniesienia na niej budynku tj. od roku 1937, mieszkańcy domu korzystali z drogi dojazdowej do swojej posesji przebiegającej przez działki o nr (...), która to droga prowadzi bezpośrednio do ulicy (...). Powyższy stan rzeczy trwa kilkadziesiąt lat, co najmniej od okresu powojennego. Obecni mieszkańcy korzystają z tej jedynej trasy dojazdowej do drogi publicznej. Zdaniem wnioskodawcy, nabył on przez zasiedzenie służebność drogi koniecznej na nieruchomości uczestników postępowania (Wspólnot Mieszkaniowych przy ul. (...) i ul. (...) w P.). Pełnomocnik wnioskodawcy podkreślił, iż warunkiem zasiedzenia służebności gruntowej jest korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia, jakim niewątpliwie jest droga prowadząca do posesji znajdującej się przy ul. (...) (jest to droga utwardzona).

W odpowiedzi na wniosek, pełnomocnik uczestników postępowania (obu Wspólnot Mieszkaniowych) domagał się oddalenia wniosku, a także zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając powyższe stanowisko, pełnomocnik uczestników podniósł w pierwszej kolejności, iż droga objęta wnioskiem nie przebiega przez działki będące przedmiotem własności czy też użytkownika wieczystego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). Ponadto pełnomocnik zaprzeczył temu, by mieszkańcy budynku przy ul. (...)korzystali z opisanej drogi nieprzerwanie od czasów powojennych. Droga została utwardzona po raz pierwszy dopiero podczas budowy budynków przy ul. (...), wobec czego nie istniała w momencie budowy domu przy ul. (...). Wówczas mieszkańcy ul. (...)korzystali z dostępu do swojego podwórka od drugiej strony tj. od ul. (...), gdzie nie było postawionego jeszcze budynku, natomiast nieruchomości przy ul. (...)oddzielał mur uniemożliwiający korzystanie z przejazdu. W latach 70-tych mieszkańcy ul. (...)postawili na terenie nieruchomości przy ul. (...)cztery garaże za zgodą współwłaścicieli nieruchomości i je użytkowali. Wówczas została rozebrana część muru i zamontowana metalowa brama zamykana na kłódkę, do której klucze mieli jedynie posiadacze garaży. Wobec powyższego również w tym okresie mieszkańcy (...) nie korzystali z drogi, bowiem nie mieli potrzeby, a ponadto możliwości korzystania z niej. Właściciele nieruchomości przy ul. (...)przejęli garaże nie wcześniej niż w roku 1998 i jakiś czas potem, bez konsultacji, rozebrali bramę.

Od tego momentu właściciele nieruchomości przy ul. (...) zaczęli korzystać z drogi przebiegającej przez działki (...) i używać jej także do wywozu śmieci. Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie uczestników, nie została spełniona przesłanka konieczna do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej, a więc upływ czasu określony w ustawie. W przedmiotowej sprawie wnioskodawca miał świadomość, iż korzysta z drogi położonej na cudzym gruncie i zawsze taką świadomość posiadał, a więc okres potrzebny do zasiedzenia służebności wynosi 30 lat i to w sposób nieprzerwany. Wymagany okres nie upłynął. Ponadto uczestnicy podnieśli, iż przejeżdżanie drogą przez działki (...) przebiegało na zasadzie grzecznościowej, a przejazdy wykonywane sporadycznie nie mogą korzystać z ochrony. Właściciele nieruchomości przy ul. (...) nie wybudowali przedmiotowej drogi i nigdy jej nie remontowali, a dopiero wzniesienie przez posiadacza widocznego i trwałego urządzenia na cudzej nieruchomości stanowi dla jej właściciela ostrzeżenie, iż korzystanie z niego może doprowadzić do powstania prawa podmiotowego służebności. W 2005r. uczestnik (Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...)) naprawił drogę i wylał ją asfaltem, zaś wnioskodawca odmówił partycypacji w kosztach remontu.

Pełnomocnik uczestników wskazał także, że wnioskodawca nie jest pozbawiony dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość przy ul. (...) ma bowiem odpowiedni dostęp do drogi publicznej (ul. (...)), ponieważ wejście główne do budynku znajduje się od strony tej ulicy. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) mają też dostęp do znajdujących się na tej nieruchomości budynków gospodarczych. Nie istnieje także konieczność ustanowienia drogi koniecznej w celu wywozu odpadów czy też dowozu opału. Obecnie niemal w całości zmieniono system ogrzewania na elektryczny, a w jednostkowych przypadkach istnieje możliwość dowozu opału od strony ul. (...). Także śmieci nie muszą być wywożone drogą wewnętrzną, lecz mogą być usuwane przez klatkę schodową budynku przy zastosowaniu mniejszych pojemników, jak dzieje się w wielu podobnych nieruchomościach. Uczestnicy podkreślili, iż art. 145 k.c. stanowi ograniczenie prawa własności i dlatego ustanowienie służebności drogowej na cudzym gruncie powinno mieć wyjątkowy charakter, a w niniejszej sprawie nie zostały wykazane potrzeby nieruchomości wymagające ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2010 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie M. P., właściciela nieruchomości, w których skład wchodzi działki objęte wnioskiem.

W piśmie z dnia 11 marca 2011 r. uczestnik postępowania M. P. domagał się oddalenia wniosku, a także zasądzenia od wnioskodawcy na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe stanowisko pełnomocnik uczestnika wskazał, iż wnioskodawca wytyczył drogę konieczną przez działki (...), a według mapy między tymi nieruchomościami jest działka nr (...), która została pominięta we wniosku. Wnioskodawca nie wskazał właściciela tej działki, ani nie przedstawił dokumentów dotyczących tej działki. Wobec powyższego, zdaniem uczestnika, nie jest możliwe uwzględnienie wniosku. Ponadto wniosek wymaga sprecyzowania co do tego czy zasiedzenie i ewentualne ustanowienie służebności drogi koniecznej ma nastąpić na prawie własności czy prawie użytkownika wieczystego.

Pismem z dnia 21 marca 2011r. pełnomocnik wnioskodawcy uzupełnił wniosek poprzez dodanie działki o nr (...), wpisanej w księdze wieczystej nr (...), której właścicielem jest M. P., do wskazanych we wniosku nieruchomości, w stosunku do których wniesiono o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej. Wnioskodawca wskazał również, że domaga się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej obciążającej nieruchomość stanowiącą własność M. P., a polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez nią, ewentualnie o ustanowienie służebności gruntowej na tej nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 23 marca 2011 r. pełnomocnik M. P. oświadczył, iż w przypadku stwierdzenia zasiedzenia lub ustanowienia służebności na nieruchomości stanowiącej jego własność, domaga się przyznania wynagrodzenia.

W piśmie z dnia 20 kwietnia 2011 r. uczestnicy postępowania (wspólnoty mieszkaniowe) podnieśli, iż w przypadku nieruchomości przy ul. (...) do dziś część lokali w budynkach nie została sprzedana, więc działki na których je posadowiono zostały w części oddane nabywcom lokali w użytkowanie wieczyste, a w części pozostają nadal własnością

gminy. Uczestnicy wskazali, iż służebność gruntowa nie może być ustanowiona wyłącznie na prawie własności nieruchomości, na którym wcześniej zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

W piśmie z dnia 4 maja 2011 r. pełnomocnik wnioskodawcy sprecyzował, iż zasiedzenie i ewentualnie ustanowienie drogi koniecznej ma nastąpić na prawie własności działek, których właścicielem jest M. P., a także na prawie użytkowania wieczystego obciążającym te działki.

Na rozprawie w dniu 2 września 2011 r. wnioskodawca i uczestnicy postępowania oświadczyli, iż nie ma między nimi sporu co do przebiegu ewentualnej drogi koniecznej, albowiem miałyby ona przebiegać tak jak w chwili obecnej.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 16 stycznia 2013 r. wnioskodawca wniósł o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej bez konieczności uiszczania wynagrodzenia na rzecz uczestników, a w razie nieuwzględnienia tego wniosku - o ustanowienie służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem płatnym nieskończenie, co roku, przy stopie zwrotu wynoszącej 1%, która to stopa jest adekwatna do zakładanego długiego okresu trwania służebności i okresu trwania użytkowania wieczystego.

Na tej samej rozprawie uczestnicy (wspólnoty mieszkaniowe) wnieśli o oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności, a w razie uwzględnienia wniosku o ustanowienie służebności domagali się przyznania wynagrodzenia płatnego co roku przy zastosowaniu co najmniej 2% stopy zwrotu ze względu na konieczność uwzględnienia również kosztów utrzymania i eksploatacji drogi. Jednocześnie uczestnicy wnieśli o ustanowienie służebności wyłącznie w celu dojazdu do garaży na nieruchomości wnioskodawcy i wywozu śmieci, oświadczając jednocześnie, iż po zakończeniu niniejszego postępowania brama zostanie zamknięta i piloty do bramy dostaną tylko użytkownicy garaży na nieruchomości przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2013 r., Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1906/10 w punkcie:

I. oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej,

II. na nieruchomościach położonych w P.przy ul. (...)(dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą nr (...)) i ul. (...)(dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą nr (...)), stanowiących własność M. P., ustanowił służebność gruntową na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w P.przy ul. (...)(dla której Sąd Rejonowy (...) w P.prowadzi księgę wieczystą nr (...)), polegającą na prawie przejazdu istniejącą drogą biegnącą przez działki o numerach ewidencyjnych (...)celem zapewnienia dojazdu do garaży zlokalizowanych na nieruchomości położonej przy ul. (...)w P.oraz umożliwienia wywozu śmieci z nieruchomości przy ul. (...)w P.,

III. zobowiązał każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) do uiszczania na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonych w P. przy ul. (...) wynagrodzenia za korzystanie ze służebności gruntowej opisanej w punkcie II niniejszego postanowienia w wysokości 459,77zł rocznie, płatne z góry do dnia 15-go marca każdego roku, wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek z kwot (przy czym w związku z obciążeniem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. wynagrodzenie wynosi 82,74zł rocznie, zaś w związku z obciążeniem nieruchomości położonej przy ul. (...) wynagrodzenie wynosi 377,03 zł rocznie),

IV. w pozostałym zakresie wniosek oddalił,

V. kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i uczestników postępowania i w związku z tym nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

- od M. P. kwotę 1.478,63 zł,
- od wnioskodawcy – Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) – kwotę 2.478,63 zł

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

W 1937 r. w P.przy ul. (...)(działka nr (...), obręb Ł.) wzniesiono wielorodzinny budynek mieszkalny. Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy (...) w P.prowadzi księgę wieczystą nr (...). Obecnie w budynku tym wyodrębniono 10 lokali mieszkalnych, których właścicielami są członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...).

Do budynku położonego przy ul. (...) istnieje wejście od strony ul. (...), prowadzące korytarzem przez budynek na podwórze. Dawniej korzystano z tego wejścia także w celu dostarczenia opału do mieszkań znajdujących się w budynku. Obecnie tylko jedno mieszkanie bywa jeszcze opalane węglem.

Mieszkańcy nieruchomości położonej przy ul. (...) początkowo korzystali z dojazdu do nieruchomości od strony ul. (...), a także od ul. (...).

W 1957 r. na działkach sąsiednich wybudowano budynki mieszczące się przy ul. (...) (działka nr (...), obręb Ł., KW nr (...)) i 8,8a (działka nr (...), KW nr (...)).

(...) przy ul. (...) oraz ul. (...) zostały oddzielone murem stojącym wzdłuż granicy podwórza przy ul. (...).

W 1961 r. wybudowano dom przy ul. (...), zamykając w ten sposób drogę dojazdową do nieruchomości wnioskodawcy od strony ul. (...).

Wraz z wybudowaniem budynków przy ul. (...) powstała również utwardzona droga dojazdowa o przebiegu istniejącym do dnia dzisiejszego tj. prowadząca przez działki nr (...).

W latach 70-tych ubiegłego wieku właściele mieszkań położonych w budynku przy ul. (...) oraz jedna osoba zamieszkująca przy ul. (...) wybudowali na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) cztery garaże, z których korzystali do lat dziewięćdziesiątych. Po wybudowaniu garaży rozebrano część muru oddzielającego nieruchomości przy ul. (...) oraz ul. (...) i zamontowano bramę, a także wyłożono asfalt na przedmiotowej drodze dojazdowej.

W 1984 r. członek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) - E. B. - wybudował piąty garaż.

W roku 1998 r. cztery garaże wskazane powyżej zostały odzyskane przez wnioskodawcę i obecnie należą do członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...).

Od 1998 r. do chwili obecnej właściele garaży, a także raz w tygodniu firma wywożąca śmieci (obok garaży zlokalizowany jest śmietnik) korzystają z dojazdu do budynku położonego przy ul. (...) poprzez działki (...) (na której zlokalizowany jest wjazd przez bramę), (...) (poprzez prześwit w istniejącym budynku) oraz (...), która to droga prowadzi bezpośrednio do ul. (...). Jest to jedyny możliwy dostęp do garaży należących do członków Wspólnoty przy ul. (...).

Z w/w przejazdu korzystają ponadto osoby trzecie, parkujące na terenie podwórza.

Zarządem nieruchomości przy ul. (...) zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo (...) S.A. Biuro (...).

Właścicielem działek (...) jest M. P..

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) są użytkownikami wieczystymi części w/w nieruchomości. W budynku przy ul. (...) dotychczas wyodrębniono dwa lokale mieszkalne, a w budynku przy ul. (...) – trzy lokale mieszkalne.

Kwestia dojazdu do nieruchomości przy ul. (...) poprzez nieruchomości przy ul. (...) nie została uregulowana pomiędzy uczestnikami i wnioskodawcą.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w 2005 r. przeprowadziła remont drogi przechodzącej przez jej podwórze, kładąc na niej nowy asfalt. Koszt remontu wyniósł 10.058,54 zł. Następnie uczestnik wezwał Wspólnotę Mieszkaniową

przy (...) do pokrycia 1/3 kosztów tego remontu, co też wspólnota ta uczyniła. Jednocześnie Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) bezskutecznie wezwała do pokrycia 1/3 kosztów remontu wnioskodawcę.

Od stycznia 2005 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) rozpoczęła naliczanie wnioskodawcy opłat za bezumowne korzystanie z przedmiotowej drogi w kwocie 305 zł brutto miesięcznie.

Pismem z dnia 9 września 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) poinformowała wnioskodawcę, iż istnieje możliwość sprzedaży pilotów do nowo zamontowanej bramy dla osób posiadających garaże na nieruchomości przy ul. (...) w P., po uprzednim uregulowaniu zaległości w wysokości 25.049,13 zł z tytułu 1/3 kosztów remontu drogi oraz kosztów przejazdu, a także pod warunkiem zobowiązania się wnioskodawcy do uiszczania opłaty miesięcznej za przejazd przez podwórze Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w wysokości 100 zł brutto za każdy garaż znajdujący się na nieruchomości przy ul. (...) z uwzględnieniem corocznej waloryzacji o wskaźnik GUS powiększony o 1%. Dodatkowo właściciele nieruchomości przy ul. (...) mieliby podpisać zobowiązanie dotyczące wyrażenia zgody na ponoszenie 1/3 kosztów wszystkich dużych remontów na podwórzu nieruchomości przy ul. (...).

Wnioskodawca nie wyraził zgody na powyższe warunki.

Wysokość wynagrodzenia jednorazowego za korzystanie ze służebności drogi koniecznej przy założeniu, iż obciążone nieruchomości będą stanowiły jedną nieruchomość (uczestnicy podjęli działania zmierzające do połączenia nieruchomości) wynosi 49.879 zł. W przypadku opłaty rocznej wysokość wynagrodzenia płatnego nieskończenie ulega różnicowaniu z uwagi na przyjętą stopę zwrotu uwzględniającą zmianę wartości pieniądza w czasie i tak:

- przy stopie zwrotu na poziomie 1% opłata roczna wynosi 498,79 zł,
- przy stopie zwrotu na poziomie 2% opłata roczna wynosi 997,58 zł,
- przy stopie zwrotu na poziomie 3% opłata roczna wynosi 1.496,37 zł.

Biorąc pod uwagę obecny stan prawny, gdy nieruchomości obciążone stanowią dwie odrębne nieruchomości, wysokość wynagrodzenia za korzystanie ze służebności drogi koniecznej płatnego jednorazowo wynosi:

- 37.703 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...),
- 8.274 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...),

Natomiast płatne nieskończenie co roku wyniesie:

- 377,03 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy stopie zwrotu wynoszącej 1%,
- 82,74 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy stopie zwrotu wynoszącej 1%,
- 754,06 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy stopie zwrotu wynoszącej 2%,
- 165,48 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy stopie zwrotu wynoszącej 2%,
- 1.131,09 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy stopie zwrotu wynoszącej 3%,
- 248,22 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy stopie zwrotu wynoszącej 3%.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w P. jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Urzędowym Podmiotów Gospodarki Narodowej jako jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej, ponadto zostały jej nadane numery NIP oraz REGON.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody w postaci dokumentów, dokumentacji fotograficznej, a także zeznań członków wspólnoty wnioskodawcy: M. S., Z. S., R. Ś., członków zarządów uczestników P. L. i G. K., świadków M. M. (1) i A. S. (1) oraz opinii biegłego.

Sąd uznał za wiarygodne dokumenty zgromadzone w aktach sprawy. Ich autentyczność nie była kwestionowana przez strony, jak również nie wywołała uzasadnionych wątpliwości Sądu w tym zakresie.

Zeznania członków wspólnoty wnioskodawcy M. S., Z. S., R. Ś. oraz członków zarządów uczestników: P. L. i G. K., a także świadków M. M. (1) i A. S. (1) Sąd uznał za wiarygodne w zakresie w jakim odnosiły się one do obecnego stanu faktycznego - sposobu korzystania przez członków Wspólnoty wnioskodawcy z działek (...), okoliczności wybudowania garaży na działce nr (...), a także okoliczności, w jakich własność tych garaży przeszła na członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), gdyż były one wzajemnie spójne i znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie.

Pomiędzy zeznaniami powyższych osób istniały rozbieżności w zakresie istnienia i korzystania z drogi na działkach (...) w okresie od wybudowania domu przy ul. (...).

Na uwagę zasługuje okoliczność, iż zarówno w zeznaniach M. S. jak i Z. S., a więc członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) powtarza się informacja, iż droga objęta wnioskiem, w obecnym kształcie, powstała w 1957 r., a z drogi tej, do momentu objęcia w posiadanie garaży, korzystano głównie przy wywozie śmieci. Ostatnia okoliczność znalazła również potwierdzenie w zeznaniach świadka A. S. oraz G. K. Z. S. zeznał dodatkowo, iż nie wie, czy przed rokiem 1957 istniała droga o tym samym przebiegu, a przyjmując, iż miała ten sam przebieg i była utwardzona, opiera się jedynie na domysłach i zasłyszaniach.

Powyższe zeznania pozostają w sprzeczności z zeznaniami R. Ś., który twierdził, iż z uzyskanych przez niego informacji pochodzących od innych mieszkańców nieruchomości wynika, że już w latach 1937-1938 przedmiotowa droga została utwardzona gruzem, a następnie w 1957 r. ponownie utwardzona przez M. P. z uwagi na dokonane zniszczenia przy budowie budynków przy ul. (...). R. Ś. zeznał dodatkowo, że już od roku 1937 przedmiotową drogą wożono materiały na budowę, a później wjeżdżano na podwórko - tam parkowały samochody, dowożono opał i wywożono śmieci. Ponadto R. Ś. zeznał, że pomiędzy nieruchomościami przy ul. (...) nigdy nie istniał oddzielający te nieruchomości mur. Zeznania te nie znajdują potwierdzenia w innych dowodach zgromadzonych w sprawie, a ponadto podane dane wynikają z informacji uzyskiwanych od niezidentyfikowanych osób trzecich, a nie własnych doświadczeń zeznającego, co nie pozwalało uznać zeznań R. Ś. w tym zakresie za w pełni wiarygodne.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania P. L., członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), który pamiętał okoliczności powstawania budynków przy ul. (...), a także przy ul. (...).

Opinia biegłej sądowej M. M. (2) z dnia 29 sierpnia 2012 r. dotyczyła ustalenia wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej według przebiegu, który był pomiędzy uczestnikami niniejszego postępowania bezsporny. Opinia została sporządzona w sposób jasny, logiczny i rzetelny. Biegła w spójnych wywodach opinii przedstawiła metody badawcze dotyczące ustalenia wysokości wynagrodzenia. Przedstawiona opinia spełniała wszelkie kryteria konieczne dla przeprowadzenia jej weryfikacji tak przez Sąd, jak i przez uczestników postępowania i w sposób jednoznaczny dała odpowiedź na postawione pytania. Opinia nie wzbudziła uzasadnionych wątpliwości ze strony Sądu co do jej przydatności oraz prawidłowości. Zastrzeżenia do opinii zgłaszali zarówno pełnomocnik wnioskodawcy jak i pełnomocnik uczestników postępowania. W związku z tym na rozprawie w dniu 16 stycznia 2013 r. biegła wyjaśniła wątpliwości zgłaszane przez strony, przy czym w ocenie Sądu uczyniła to w sposób wyczerpujący i pozwalający na pełne wyjaśnienie zgłaszanych zastrzeżeń. Biegła wskazała, iż jako transakcje porównawcze przyjęła trzy transakcje z końca 2010 r. oraz jedną z września 2011 r., albowiem w późniejszym okresie nie było transakcji, które odpowiadałyby kryteriom podobieństwa w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Biegła podkreśliła również, że uwzględniła fakt spadku cen nieruchomości i obok ceny wynikającej z transakcji wskazana jest skorygowana cena za 1m², a korekta ta wynika wyłącznie ze spadku cen na rynku nieruchomości. Korekta została

sporządzona na dzień sporządzenia opinii. Biegła wyjaśniła ponadto, iż w jej ocenie koszty utrzymania drogi nie powinny być uwzględniane przy wynagrodzeniu za ustanowioną służebność. Wartość takiego wynagrodzenia ustalana jest bowiem na podstawie wartości nieruchomości obciążonej i stopnia współkorzystania z tej nieruchomości.

Powyższe ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd Rejonowy do następujących rozważań i wniosków:

W niniejszej sprawie wnioskodawca - Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) – wnosił o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej obciążającej nieruchomość obejmującą część działki o nr (...) o pow. 130 m² wpisaną w księdze wieczystej nr (...) oraz obejmującą działkę (...) wpisaną w księdze wieczystej nr (...), których właścicielem jest M. P., a na których zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego na rzecz właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w budynkach na nich posadowionych, a polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez nie, ewentualnie o ustanowienie służebności gruntowej - drogi koniecznej łączącej nieruchomość wnioskodawcy z drogą publiczną (ul. (...)) o przebiegu wskazanym powyżej.

Uczestnik postępowania (M. P.) kwestionował możliwość występowania wnioskodawcy w niniejszym postępowaniu.

Wspólnota mieszkaniowa nie jest osobą prawną, jest jednostką organizacyjną, której powstanie i funkcjonowanie uregulowane zostało w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.). Zgodnie z art. 6 cytowanej ustawy, ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. (III CZP 65/07, OSNC 2006. nr 7-8 poz. 69) stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną (art. 331 k.c.), do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych, oraz że w związku z tym może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania do własnego majątku. Przyjął również, że zakres przysługującej wspólnotie mieszkaniowej zdolności do czynności prawnych jest ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania do własnego majątku, w skład którego mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, bowiem takie ograniczenie wynika z ustawy o własności lokali.

Sprawa o ustanowienie służebności przejazdu na rzecz nieruchomości, w której funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, obciążającej nieruchomość, w której również taka wspólnota funkcjonuje, niewątpliwie jest sprawą, której przedmiot dotyczy nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wspólnota mieszkaniowa ma zatem legitymację w sprawie o ustanowienie służebności gruntowej.

W dalszej kolejności należało rozważyć, czy w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki umożliwiające stwierdzenie nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie.

Służebność gruntowa jest jedynym spośród ograniczonych praw rzeczowych, które można nabyć w drodze zasiedzenia. Zgodnie z treścią art. 292 k.c. służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Art. 292 k.c. określa więc samodzielnie charakter posiadania służebności gruntowej jako przesłanki nabycia jej przez zasiedzenie. Przesłanką tą jest posiadanie polegające na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia znajdującego się na cudzej nieruchomości w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Dotychczasowa wykładnia pojęcia „widoczne urządzenie” jednolicie przyjmowała, że jest to istniejące, trwałe urządzenie materialne mające postać widocznego przedmiotu będącego rezultatem świadomego i celowego działania człowieka, znajdujące się na cudzej nieruchomości lub na nią wkraczające i umożliwiające lub ułatwiające korzystanie z tej nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012 r., V CSK 181/11, LEX nr 1215463). Przykładami trwałego i widocznego urządzenia na nieruchomości, z której korzysta posiadacz w zakresie odpowiadającym treści służebności, są rowy odwadniające, nasypy, studnie, groble, utwardzenia na gruncie szlaku drożnego, mostki albo osadniki widoczne na powierzchni ziemi

wraz z dołączonymi do nich rurami kanalizacyjnymi znajdującymi się pod powierzchnią gruntu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1969 r., II CR 516/68 i z dnia 4 lutego 1988 r., IV CR 45/88, OSNCP 1990, nr 2-3, poz. 33 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 972/00, OSP 2003, nr 7-8, poz. 100). Należy w tym miejscu podkreślić, iż zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011r., podjętą w składzie 7 sędziów (III CZP 10/11, OSNC 2011/12/129) wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności.

W pozostałym zakresie do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio przepisy o zasiedzeniu nieruchomości.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. Art. 172 § 2 k.c. stanowi natomiast, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zgodnie z art. 352 § 1 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (§2).

Posiadanie zmierzające do zasiedzenia musi mieć charakter ciągły. Zgodnie z przepisem art. 340 k.c. domniemywa się ciągłość posiadania. Przerwę terminu zasiedzenia powoduje tylko takie działanie, które bezpośrednio zmierza do przerwania posiadania posiadacza, tzn. jest akcją zaczepną wymierzoną przeciwko posiadaczowi i zmierza do pozbawienia go posiadania (por. postanowienie SN z dnia 22 stycznia 2002 r., V CKN 587/00, LEX nr 54334).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia służebności gruntowej przez wnioskodawcę.

Wnioskodawca nie wskazał, z jaką dokładną datą miałyby dojść do stwierdzenia zasiedzenia służebności podnosząc, że mieszkańcy nieruchomości przy ul. (...) korzystali z drogi będącej przedmiotem postępowania od powstania budynku, tj. od 1937 r.

Z treści art. 352 k.c. wynika, że posiadaczem służebności jest ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Służebność drogi koniecznej została zdefiniowana w przepisie art. 145 k.c. wedle którego jeżeli nieruchomość 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).

Wnioskodawca winien więc wykazać, że przez okres niezbędny do zasiedzenia służebności nieruchomość przy ul. (...) nie posiadała odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a właściciele tej nieruchomości mieli dostęp do drogi publicznej poprzez drogę położoną na nieruchomości uczestników. Ponadto winien wykazać, że korzystał z trwałego i widocznego urządzenia na nieruchomości, która miałyby być obciążona, przy czym urządzenie to zostało wykonane przez wnioskodawcę.

Tymczasem z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że do momentu wybudowania budynków położonych przy ul. (...), a także budynku od strony ul. (...), działki wokół budynku wnioskodawcy pozostawały niezagospodarowane, co umożliwiało mieszkańcom tej nieruchomości swobodny dostęp do budynku zarówno od strony ul. (...) jak i od ul. (...). Ponadto mieszkańcy budynku przez cały czas mieli dostęp do drogi publicznej – ul. (...) – ponieważ wyjście z budynku prowadzi bezpośrednio na tę ulicę. W istocie droga będąca przedmiotem postępowania zaczęła być używana przez mieszkańców budynku przy ul. (...) dopiero od momentu odzyskania władztwa nad garażami znajdującymi się na tej nieruchomości, tj. od 1998 r. Wówczas zaczęła być ona wykorzystywana jako droga dojazdowa do garaży przez ich właścicieli. Obecnie jest ona także wykorzystywana przy wywożeniu śmieci z

nieruchomości przy ul. (...). Przed 1998 r. droga nie była wykorzystywana przez właścicieli tej nieruchomości (wejście do budynku prowadziło od ul. (...), od tej strony przywożono także opał).

W latach 70-tych ubiegłego wieku członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) oraz osoba trzecia, pobrały na terenie podwórza nieruchomości (...) cztery garaże. Droga dojazdowa do garaży została wyasfaltowana, a także dokonano rozebrania części muru oddzielającego nieruchomości (...) oraz (...) i zamontowano bramę. Prowadzi to do wniosku, że to osoby posiadające garaże regularnie korzystały z przedmiotowego przejazdu. Członkowie Wspólnoty ul. (...) nie mieli potrzeby korzystania z przejazdu do chwili przejęcia garaży.

Gdyby przyjąć nawet, iż od roku 1998 zaczął biec termin zasiedzenia przedmiotowej służebności drogi koniecznej, przy uwzględnieniu złej wiary wnioskodawcy, który niewątpliwie miał świadomość, iż korzysta z drogi położonej na cudzym gruncie, a służebność nigdy nie została ustanowiona (a więc przy uznaniu, iż okres potrzebny do zasiedzenia służebności wynosi 30 lat) należałoby stwierdzić, że wymagany do zasiedzenia termin posiadania jeszcze nie upłynął.

Ponadto, jak już wspomniano powyżej, przesłanką zasiedzenia służebności drogi koniecznej jest korzystanie przez posiadacza służebności z trwałego i widocznego urządzenia, które przez tego posiadacza zostało wykonane. Wnioskodawca nie wykazał, aby wykonanie, utwardzenie drogi czy jakiegokolwiek prace remontowe zostały wykonane przez wnioskodawcę czy na jego zlecenie.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone powyżej okoliczności Sąd oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia przez wnioskodawcę służebności gruntowej na nieruchomościach uczestnika.

Sąd uwzględnił natomiast wniosek ewentualny o ustanowienie służebności gruntowej.

Zgodnie z treścią art. 145 § 1 k.c. jeżeli nieruchomość 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). Paragrafy 2 i 3 powołanego przepisu określają kryteria, jakie winny decydować o sposobie przeprowadzenia drogi koniecznej. Wytyczenie drogi winno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić; nadto winno uwzględniać interes społeczno – gospodarczy.

Droga konieczna powinna zapewniać konieczny dostęp do drogi zaliczonej na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 z późn.zm.) do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych (St. Rudnicki, G. Rudnicki „Komentarz do kodeksu cywilnego” księga druga, s. 77, Wydanie 10, Wydawnictwo LexisNexis 2011r.).

Kwestią sporną pomiędzy uczestnikami pozostawała okoliczność, czy nieruchomość położona w P. przy ul. (...) ma zagwarantowany odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Uczestnicy postępowania podnosili, iż budynek nr (...) przy ul. (...) posiada wejście główne od strony ul. (...) (która jest drogą publiczną) poprzez które członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) mają też dostęp do znajdujących się na tej nieruchomości budynków gospodarczych. Zdaniem uczestników nie istnieje także konieczność ustanowienia drogi koniecznej w celu wywozu odpadów czy też dowozu opału, albowiem niemal w całości zlikwidowano w budynku ogrzewanie opałowe, zaś w jednostkowych przypadkach istnieje możliwość dowozu opału od strony ul. (...). Według uczestników, śmieci także nie muszą być wywożone drogą wewnętrzną, lecz mogą być usuwane przez klatkę schodową budynku przy zastosowaniu mniejszych pojemników.

W ocenie Sądu istniały przesłanki do uwzględnienia wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), choć nie w pełnym zakresie.

Budynek położony przy ul. (...) posiada wejście główne od strony ul. (...), które bezpośrednio umożliwia korzystanie z lokali położonych w budynku. Z pewnością więc nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, ale nie ma on

charakteru odpowiedniego (art. 145 k.c.) Na terenie nieruchomości przy ul. (...) znajduje się obecnie pięć garaży, a z których korzystają współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...). Do tych garaży nie ma możliwości dojazdu przez wejście do budynku; jedyną możliwością dostania się do tych garaży jest skorzystanie z drogi prowadzącej przez nieruchomości przy ul. (...).

Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „odpowiedniego dostępu”, którym posłużył się w art. 145 § 1 k.c., co nakazuje przyjąć, że chodzi o jego potoczne rozumienie. W tym zaś ujęciu „odpowiedni” oznacza odpowiadający przeznaczeniu, spełniający wymagane warunki. O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy. Należy więc uznać, iż w przedmiotowej sprawie w odniesieniu do garaży zlokalizowanych na podwórzu nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy brak jest bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, który stwarzałby rzeczywistą możliwość prawidłowego korzystania z nich zgodnie z przeznaczeniem.

Garaże położone na nieruchomości wnioskodawcy zostały wybudowane w sposób, który z góry przesądzał o konieczności korzystania z działek (...). Przedmiotowe garaże zostały wybudowane przez osoby zamieszkujące głównie przy ul. (...) a dopiero w 1998 r. przekazano je właścicielom nieruchomości przy ul. (...). Obecni właściciele garaży nie mają możliwości usunięcia trudności w dostępie do należących do nich garaży. Nie jest możliwe inne usytuowanie tych garaży, ich przebudowa, a przede wszystkim korzystanie z innego dojazdu.

Zdaniem Sądu powyższe okoliczności przemawiały za uznaniem, iż nieruchomość wnioskodawcy nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, który zapewniałby wszelką niezbędną - ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia - łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości. W związku z tym uzasadnione było ustanowienie służebności gruntowej, która zapewnia możliwość korzystania z objętej wnioskiem drogi w celu zapewnienia dojazdu od strony ul. (...) do garaży znajdujących się na nieruchomości przy ul. (...).

Przy garażach zlokalizowanych na nieruchomości przy ul. (...) znajduje się także kontener na śmieci, przy czym śmieci dotychczas wywożone były również przy wykorzystaniu drogi objętej wnioskiem. W ocenie Sądu uzasadnione uwzględnienie w zakresie służebności gruntowej także możliwości korzystania z przedmiotowej drogi przy wywożeniu śmieci z nieruchomości. W przeciwnym wypadku jedyną możliwością pozbycia się śmieci z nieruchomości byłoby wynoszenie ich przez budynek przy ul. (...), co byłoby szczególnie uciążliwe dla wnioskodawcy. Takie rozstrzygnięcie nie jest przy tym nadmiernie uciążliwe dla mieszkańców sąsiednich nieruchomości, albowiem odpady tam gromadzone wywożone są również przy wykorzystaniu drogi objętej wnioskiem.

Sąd ustanowił więc na nieruchomościach położonych przy ul. (...) i ul. (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej przy ul. (...) służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z istniejącej już drogi celem umożliwienia dojazdu do garaży położonych na nieruchomości przy ul. (...) i wywozu śmieci z tej nieruchomości. W ocenie Sądu nie było podstaw dla uwzględnienia wniosku w szerszym zakresie.

Ustanowienie służebności drogi koniecznej ma nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. W niniejszej sprawie nieruchomość wnioskodawcy posiada dostęp do drogi publicznej, choć nie pozwalający na realizację wszystkich potrzeb właścicieli nieruchomości. W związku z tym należało ustanowić służebność drogową o treści niezbędnej dla zaspokojenia tych potrzeb. Wnioskodawca nie wykazał, jakie inne ważne potrzeby właścicieli nieruchomości przy ul. (...) miałyby być realizowane przy wykorzystaniu drogi objętej wnioskiem. Należy przy tym podkreślić, że ustanowienie służebności jest ograniczeniem prawa własności i w związku z tym konieczne jest uwzględnienie interesu właściciela nieruchomości obciążonej. Nie ma podstaw, aby służebność ustanowiona w niniejszym postępowaniu pozwalała na nieograniczone korzystanie przez właścicieli nieruchomości przy ul. (...) z drogi przebiegającej przez sąsiednie nieruchomości. Nie ma takiej potrzeby, ponieważ nieruchomość wnioskodawcy posiada częściowy dostęp do drogi publicznej, a uwzględnienie wniosku w tak szerokim zakresie byłoby nadmiernym obciążeniem nieruchomości sąsiednich.

Sąd ustanowił służebność gruntową na prawie własności nieruchomości położonych przy ul. (...). Obie te nieruchomości są własnością M. P.. W każdym z budynków znajdują się liczne lokale mieszkalne, ale tylko kilka z nich zostało wyodrębnionych, a na rzecz ich właścicieli ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości gruntowej. W ocenie Sądu w takiej sytuacji służebnością gruntową należało obciążyć prawo własności nieruchomości, a nie prawo użytkowania wieczystego ustawionego na rzecz kilku właścicieli wyodrębnionego lokalu. Służebność gruntowa obciąża całą nieruchomość gruntową i to jej przede wszystkim dotyczy; nie pozostaje natomiast w istotnym związku z wyodrębnionym prawem własności lokalu. Ustanowienie służebności na prawie własności nieruchomości będzie natomiast mogło wpływać na sytuację właścicieli lokali (użytkowników wieczystych), ponieważ może ono powodować spadek wartości nieruchomości gruntowej (ze względu na obciążające ją ograniczone prawo rzeczowe), zaś to z kolei prowadziłoby do obniżenia opłat za użytkowanie wieczyste gruntu.

Spór pomiędzy stronami dotyczył także wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia służebności drogi koniecznej bez konieczności uiszczania wynagrodzenia na rzecz uczestników, a w razie nieuwzględnienia tego wniosku - ustanowienia służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem płatnym co roku, przy stopie zwrotu wynoszącej 1%. Natomiast uczestnicy wnosili, by w razie uwzględnienia wniosku o ustanowienie służebności, ustalone wynagrodzenie płatne było co roku, przy zastosowaniu co najmniej 2% stopy zwrotu.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 145 k.c. ustanowienie służebności drogowej następuje za wynagrodzeniem. W konsekwencji sąd, ustanawiając służebność, orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właściciela nieruchomości obciążonej, chyba że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

Przepisy nie przewidują kryteriów, którymi Sąd winien się kierować przy ustalaniu wysokości takiego wynagrodzenia. Przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, że wynagrodzenie za ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego co do zasady powinno stanowić ekwiwalent za ograniczenie prawa własności danego podmiotu, nie będąc zależnym od tego, czy podmiot ten ponosi z tego tytułu jakąś szkodę czy nie. Świadczenie to może mieć charakter jednorazowy jak i okresowy, jeśli zainteresowani się temu nie sprzeciwiają. W przedmiotowej sprawie zarówno wnioskodawca jak i uczestnicy postępowania wnieśli o ustanowienie wynagrodzenia płatnego nieskończenie, co roku.

Przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia Sąd opierał się na opinii biegłej z (...) M. M. uzupełnionej zeznaniami biegłej złożonymi na rozprawie. W zależności od przyjętej wysokości stopy zwrotu wynagrodzenie takie mogłoby wynosić:

- 377,03 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy stopie zwrotu wynoszącej 1%,
- 82,74 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy stopie zwrotu wynoszącej 1%,
- 754,06 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) przy stopie zwrotu wynoszącej 2%,
- 165,48 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy stopie zwrotu wynoszącej 2%,
- 1.131,09 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy stopie zwrotu wynoszącej 3%,
- 248,22 zł dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), przy stopie zwrotu wynoszącej 3%.

Sąd przyjął, że w niniejszej sprawie należy ustalić wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej przy uwzględnieniu stopy zwrotu wynoszącej 1%. Wynika to przede wszystkim z okresu, w jakim najprawdopodobniej służebność ta będzie wykonywana. Biorąc pod uwagę ukształtowanie nieruchomości i zabudowę, można zasadnie założyć, że służebność ta będzie wykonywana tak długo, jak długo będą istniały budynki mieszkalne posadowione na nieruchomościach objętych wnioskiem. Będzie to więc okres relatywnie długi, co uzasadnia ustalenie wysokości wynagrodzenia przy najniższej stopie zwrotu. Na marginesie należy przy tym zaznaczyć, że służebność gruntowa nie obejmuje możliwości dowolnego przejazdu przez nieruchomości obciążone, a jedynie w ograniczonym zakresie (dojazd do garaży, wywóz śmieci). Ta okoliczność również przemawia za ustaleniem wynagrodzenia w niższej kwocie.

Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd zobowiązał każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) do uiszczania na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonych w P. przy ul. (...) wynagrodzenia za korzystanie ze służebności gruntowej opisanej w punkcie II. postanowienia w wysokości 459,77 zł rocznie, płatne z góry do dnia 15-go marca każdego roku wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek z kwot, przy czym w związku z obciążeniem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. wynagrodzenie wynosi 82,74 zł rocznie, zaś w związku z obciążeniem nieruchomości położonej przy ul. (...) wynagrodzenie wynosi 377,03 zł rocznie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd obciążył wnioskodawcę i uczestników kosztami postępowania związanymi z ich udziałem w sprawie.

O obowiązku poniesienia nieuiszczonych kosztów sądowych Sąd orzekł zgodnie z treścią art. 83 ust. 2 zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Koszt opinii biegłego w niniejszej sprawie wyniósł łącznie 4.957,27zł (koszt wykonania opinii i koszty stawiennictwa biegłej na rozprawie). Koszty te powinni ponieść w częściach równych wnioskodawca i uczestnik postępowania, na którego nieruchomościach ustanowiono służebność (M. P.). Na każdego z nich przypada więc kwota 2.478,63zł.

Uczestnik postępowania uiszcza na poczet kosztów sporządzenia opinii biegłego zaliczkę w wysokości 1.000 zł. W związku z tym Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu od M. P. kwotę 1.478,63 zł, a od wnioskodawcy - Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P.przy ul. (...) - kwotę 2.478,63 zł.

Apelację od postanowienia wniósł wnioskodawca, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając orzeczenie w punkcie I oddalającym wniosek o stwierdzenie zasiedzenia; w punkcie II w części dotyczącej ograniczenia zakresu korzystania z prawa służebności gruntowej ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w P.przy ul. (...)polegającej na prawie przejazdu istniejącą drogą biegnącą przez działki stanowiące własność M. P. o numerach ewidencyjnych (...)jedynie do zapewnienia dojazdu do garażu na nieruchomości położonej przy ul. (...)w P.i umożliwienia wywozu śmieci z tejże nieruchomości; w punkcie III w zakresie ustalenia wynagrodzenia za korzystanie ze służebności gruntowej oraz w punkcie IV w części oddalającej wniosek o ustanowienie w/w służebności również na prawie wieczystego użytkowania obciążającej własność nieruchomości obciążonych.

Pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o zmianę postanowienia w części oddalającej wniosek o stwierdzenie zasiedzenia i stwierdzenie, że wnioskodawca będący właścicielem nieruchomości położonej w P.przy ul. (...) (dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi KW (...)) zasiedział służebność gruntową obciążającą nieruchomość położoną w P.przy ul. (...) (dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą nr POL (...)) i ul. (...) (dla której Sąd Rejonowy (...) w P.prowadzi księgę wieczystą nr (...)) polegającą na prawie przejazdu istniejącą drogą biegnącą przez działki o numerach ewidencyjnych (...)z dniem 01.01.2001 r. i to bez wynagrodzenia za korzystanie z tej służebności.

Ewentualnie wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomościach położonych w P.przy ul. (...) (dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą nr (...)) i ul. (...) (dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą nr POL (...)), stanowiących własność M. P. na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w P.przy ul. (...) (dla której Sąd Rejonowy (...)w P.prowadzi księgę wieczystą nr (...)), polegającą na prawie przejazdu istniejącą drogą biegnącą przez działki o numerach ewidencyjnych (...), przy czym służebność tą ustanawia się również na wieczystym użytkowaniu ustanowionym na własności nieruchomości obciążonych.

Nadto skarżący domagał się zasądzenia od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przypisanych za obie instancje.

Ewentualnie pełnomocnik wnioskodawcy domagał się uchylenia postanowienia i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

Pełnomocnik skarżącego podniósł zarzut:

1. naruszenia art. 292 k.c. oraz art. 145 § 1 k.c. przez błędną wykładnię, poprzez przyjęcie, że w niniejszej sprawie wnioskodawca nie spełnił przesłanek niezbędnych do zasiedzenia służebności gruntowej i to bez wynagrodzenia oraz przez przyjęcie, że uprawnienie służebności gruntowej do przejazdu istniejącą drogą biegnącą przez działki o numerach ewidencyjnych (...) ustanawia się jedynie celem zapewnienia dojazdu do garaży zlokalizowanych na nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. i umożliwienie wywozu śmieci z nieruchomości przy ul. (...) w P. jest „odpowiednim dostęp do drogi publicznej” w rozumieniu art. 145 § 1 k.c.
2. sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że:
 - nie istnieją przesłanki do nabycia przez wnioskodawcę własności służebności gruntowej przez zasiedzenie;
 - ustanowiona na rzecz wnioskodawcy służebność drogi koniecznej ograniczać się powinna jedynie do dojazdu do garażu znajdujących się na nieruchomości władnącej i wywozu z niej śmieci;
 - wnioskodawca nie wykazał jakie jego inne potrzeby są realizowane przy wykorzystaniu nieruchomości objętej służebnością drogą konieczną;
 - w ustalonym stanie faktycznym ustanowiona służebność gruntowa dotyczyć winna jedynie własności nieruchomości obciążonych, a nie własności i ustanowionego na niej prawa użytkowania wieczystego.
3. naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie przez sąd granic swobodnej oceny dowodów, tj.:
 - brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego
 - nie wyprowadzenie z zebranego materiału dowodowego wniosków prawidłowych pod względem logicznym
 - sprzeczność oceny materiału dowodowego z doświadczeniem życiowym
4. naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia niezgodnego z dyspozycją tego przepisu.

W uzasadnieniu wskazano, że wnioskodawca nie posiada dostępu do drogi publicznej. Ten stan trwa od 1937 roku tj. od chwili wzniesienia budynku przy ulicy (...). Od tamtej pory mieszkańcy powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej korzystali z drogi przebiegającej przez działki o nr (...), która to droga prowadzi bezpośrednio do ulicy (...). Powyższy stan rzeczy trwa więc już od ponad 70 lat. Sytuacja taka trwała tym bardziej od roku 1970, kiedy na nieruchomości wnioskodawców zbudowano kilka garaży (najpierw cztery, a następnie piąty). Co najmniej zatem od tego okresu możliwy jest przejazd z i na podwórze wnioskodawców przez nieruchomości stanowiące własność M. P..

Jak wynika z zeznań świadków: Ś. i B., ruch odbywał się po starej drodze urządzonej jeszcze przed drugą wojną światową przez właścicieli nieruchomości przy ul. (...). Natomiast po roku 1970 droga ta faktycznie była remontowana przez współwłaścicieli wspólnot będących uczestnikami postępowania.

Z przyczyn wskazanych powyżej, Sąd I instancji nieprawidłowo przyjął, że członkowie wnioskującej wspólnoty przedmiotową służebność drogi koniecznej zaczęli użytkować dopiero w 1998 r. tj. od zwrotu czterech garaży przez właścicieli sąsiedniej nieruchomości przy ul. (...). Ustalenie Sądu I instancji jest również wewnętrznie sprzeczne, skoro sąd prawidłowo ustalił, że od 1961 r., kiedy to wybudowano budynek przy ul. (...) (co odcięło podwórze wnioskodawców od alternatywnego połączenia z drogą publiczną - ul. (...)). Tym samym od roku 1961 do dziś jedynym połączeniem podwórza z drogą publiczną jest przedmiotowa droga konieczna.

Nieprawidłowo zatem sąd przyjmuje i wbrew zebranemu w sprawie materiałowi dowodowemu, że między tym okresem, a rokiem zwrotu czterech garaży nie biegł okres potrzebny do zasiedzenia tej nieruchomości. Jest to wewnętrznie sprzeczne z innym ustaleniem sądu, że E. B. - członek wspólnoty wnioskodawców w 1984 r. wybudował i korzystał z piątego garażu zbudowanego na podwórzu nieruchomości wnioskodawcy. Jest oczywistym zatem, że co najmniej od 1970 r. a więc po wybudowaniu czterech pierwszych garaży wnioskodawcy oraz jej poprzednicy prawni-współwłaściciele tej nieruchomości (przed powołaniem Wspólnoty Mieszkaniowej) korzystali z możliwości przejazdu po drodze koniecznej nie tylko dla wywozu śmieci, dostaw opału, wjazdu do piątego garażu (od 1984 r.) ale również wjazdu i parkowania swoich pojazdów na podwórzu swojej nieruchomości. Tym samym przyjęć należy, że służebność ta była poddana zasiedzeniu ze strony wnioskodawcy przez okres co najmniej 30 lat (przyjmując złą wiarę).

Z ostrożności procesowej skarżący podniósł, że dla bytu niniejszej sprawy nie ma znaczenia kto i w jakim zakresie poniósł koszty zbudowania drogi.

Skarżący podkreślił, że ustawodawca nigdzie nie ustanowił wymogu, aby to posiadacz służebności osobiście wznosił (lub poniósł koszty wzniesienia) urządzenia; wystarczy samo korzystanie przez niego z trwałego i widocznego urządzenia, chociażby wzniesionego przez inną osobę. Nie ulega wątpliwości, iż w przedmiotowej sprawie częściowe nakłady ponieśli poprzednicy prawni wnioskodawców przy ulicy (...), a dopiero uczestnicy postępowania drogę tę wyasfaltowali.

Skarżący wskazał, że sąd I instancji w sposób sprzeczny z ustalonym w sprawie materiałem dowodowym, a zwłaszcza z opinią biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości, M. M. (2) z dnia 29.08.2012 r. ustalił sposób korzystania z przedmiotowej służebności ograniczając prawo przejazdu do celów związanych z dojazdem do garaży i wywozu śmieci.

Sąd I instancji nie uwzględnił, że oprócz dojazdu do garaży znajdujących się na nieruchomości wnioskodawców i wywozu śmieci z tej nieruchomości, istnieją inne potrzeby dla których konieczne jest wykorzystanie przedmiotowej drogi koniecznej. Podwórze wnioskodawcy wykorzystywane bywa również jako miejsce postoju lub parkingu właścicieli aut członków, czy też miejsce dojazdu dla karetki pogotowia i straży pożarnej. Nadto służy jako miejsce rozładowywania samochodów z opalem, czy materiałami remontowymi niezbędnymi dla prawidłowego korzystania i obsługi tej nieruchomości.

Nadto za rozszerzeniem sposobu korzystania z przedmiotowej służebności, dodatkowo przemawia ustalona przez biegłą i przyjęta przez sąd opłata za korzystanie z tej służebności.

Apelację od postanowienia wnieśli również uczestnicy postępowania - Wspólnota Mieszkaniowa (...) oraz Wspólnota Mieszkaniowa (...), reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając orzeczenie w części, tj. w pkt III w zakresie w jakim Sąd ustalając wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej nie uwzględnił kosztów utrzymania urządzenia - elektrycznej bramy wjazdowej oraz kosztów eksploatacji drogi.

Skarżący wnieśli o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje.

Skarżący podnieśli zarzut naruszenia przepisów:

- art. 232 zd. 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego w sytuacji, w której uczestnicy postępowania zakwestionowali wyliczone przez biegłego wynagrodzenie, a biegły zeznając przed sądem przyznał, iż dokonując obliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności nie uwzględnił kosztów związanych z eksploatacją drogi przejazdowej oraz kosztów eksploatacji urządzeń,
- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji dokonanie oceny opinii biegłego w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, przyjmując iż

jest ona przydatna i prawidłowa, podczas gdy nie uwzględnia ona kosztów utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej,

- art. 145 § 1 i 3 k.c. poprzez błędną wykładnię pojęcia „wynagrodzenie” i przyjęcie, iż nie obejmuje ono kosztów eksploatacji drogi przejazdowej oraz bramy umożliwiającej wjazd na nieruchomości obciążoną służebnością drogi koniecznej, a nadto przez nieuwzględnienie interesu społeczno-gospodarczego w zakresie orzekania o wynagrodzeniu z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej.

W uzasadnieniu pełnomocnik skarżących wskazał, że Sąd Rejonowy nie uwzględnił przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia kosztów związanych z użytkowaniem i konserwacją bramy wjazdowej elektrycznej. Ponadto innych kosztów związanych z eksploatacją drogi przejazdowej związanych ze sprzątaniem, usuwaniem śniegu, utrzymaniem nawierzchni i naprawą uszkodzeń drogi.

Podkreślono, że uczestnicy postępowania kwestionowali sposób dokonania wyceny przez biegłą, wskazując przy tym, iż jej opinia jest niekompletna. Biegła zeznając na rozprawie wprost wskazała, że koszty związane z eksploatacją drogi oraz bramy wjazdowej nie zostały uwzględnione w dokonanym przez nią obliczeniu należnego wynagrodzenia.

Pełnomocnik skarżących wskazał, że w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej o wynagrodzeniu na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej orzeka Sąd z urzędu. Sąd Rejonowy nie mógł zatem uchylić się od przeprowadzenia wszystkich dowodów, które były konieczne do prawidłowego ustalenia wysokości tego wynagrodzenia.

Pełnomocnik skarżących powołał się na postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 14 lutego 2008 r., sygn. akt II CSK 517/07, w którym to Sąd stwierdził, iż wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej należy się właścicielowi nieruchomości obciążonej bez względu na poniesienie szkody na skutek ustanowienia służebności i obejmuje wszystkie koszty i nakłady na urządzenie i utrzymanie drogi w zakresie, w jakim uprawniony ze służebności nie ponosi ich bezpośrednio (podobnie: wyrok SN z 6.03.1984 r., III CRN 29/84, postanowienie SN z 8.05.2000r., V CKN 43/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 206).

W odpowiedzi na apelację uczestników postępowania, wnioskodawca reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o jej oddalenie oraz o obciążenie kosztami postępowania apelacyjnego uczestników postępowania i zasądzenie z tego tytułu na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W toku postępowania apelacyjnego wezwano do udziału w sprawie użytkowników wieczystych nieruchomości położonych w P. przy ul. (...): P. L., S. L., G. K., E. J., M. J., G. S. i M. O..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje okazały się zasadne jedynie w części. Zaskarżone orzeczenie jest zasadniczo słuszne i wymagało jedynie niewielkich modyfikacji.

Sąd Okręgowy uznał ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie przez Sąd I instancji za prawidłowe, przyjmując je za własne w myśl postanowień art. 382 k.p.c., dzieląc także w większości rozważania prawne poczynione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, z zastrzeżeniem poniższych uwag.

Na wstępie należało odnieść się do kwestii zasiedzenia służebności gruntowej drogi, bowiem w przypadku uznania, że do takiego zasiedzenia doszło, nie ma podstaw do ustanowienia takiej służebności za wynagrodzeniem.

Sąd Okręgowy podziela rozważania prawne Sądu I instancji, w zakresie w jakim Sąd ten uznał, że do zasiedzenia służebności nie mogło dojść, bowiem trwałe i widoczne urządzenie jakim jest droga, której dotyczy wnioski, nie została wybudowana przez współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ulicy (...). Jest to niezbędny element jak musi być spełniony, aby można było rozważać ziszczenie się przesłanek zasiedzenia służebności. W tym miejscu należy odwołać

się do uchwały Sądu Najwyższego dnia 9.08.2011 r., podjętej w składzie siedmioosobowym (w sprawie III CZP 10/11, LEX nr 862939), którą trafnie uwzględnił Sąd Rejonowy wydając zaskarżone orzeczenie. Sąd Odwoławczy w pełni aprobuje wyrażony w niej pogląd z racji szerokiej i przekonującej argumentacji, przytoczonej w uzasadnieniu tejże uchwały.

Korzystanie z cudzej nieruchomości związane z trwałym i widocznym urządzeniem jest na ogół oparte na nieformalnej umowie lub grzecznościowym zezwoleniu, jeżeli zaś wyjątkowo jest inaczej, to **właściciel nieruchomości musi się liczyć z usankcjonowaniem powstałego stanu faktycznego przez obciążenie jego nieruchomości służebnością. Gdyby miało ono nastąpić w drodze zasiedzenia służebności, urządzenia, o których mowa w art. 292 k.c., powinny spełniać funkcję ostrzegawczą dla właściciela nieruchomości. Stanie się tak tylko wtedy, gdy urządzenia wzniesione zostaną przez osobę, która faktycznie korzysta z drogi w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność.** Należy zaznaczyć, że posiadanie w zakresie służebności wprawdzie musi być wykonywane w sposób ciągły, jednak tylko w zakresie odpowiadającym treści służebności. Oznacza to, że przejazd drogą na sąsiednim gruncie może odbywać się sporadycznie, stosownie do potrzeb. Nie ulega ponadto wątpliwości, że inne intencje przyświecają właścicielowi nieruchomości, przez którą przebiega szlak drożny, inne zaś posiadaczowi korzystającemu z niego, gdy obaj budują na szlaku drożnym trwałe i widoczne urządzenie (utwardzenie szlaku) w celu urządzenia drogi. Właściciel nieruchomości czyni to dla własnej wygody, nie zaś dla wygody osób, które korzystają z przejazdu drogą, natomiast właściciel nieruchomości władnącej buduje urządzenia w celu korzystania ze służebności przez jej ustanowienie lub nabycie w przyszłości w drodze zasiedzenia. W tej sytuacji przekonująca, także w świetle zasad doświadczenia życiowego, jest teza, że tylko urządzenie wzniesione przez posiadacza nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności stanowi widomy znak przestrzegający, iż istniejący na gruncie stan powstały na skutek działania osoby nieuprawnionej może doprowadzić do ograniczenia prawa własności.

Takie stanowisko prezentowane było przez dziesięciolecia w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a zatem można je uznać za ugruntowane (orzeczenie z dnia 7 lutego 1972 r., III CRN 418/71, „Informacja Prawnicza” 1972, nr 3-4, poz. 3, wyroki z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 94/74 i z dnia 8 maja 2001 r., IV CKN 235/00, niepubl. oraz postanowienia z dnia 27 maja 1990 r., II CKN 366/98, niepubl., z dnia 10 marca 1998 r., I CKN 543/97, niepubl., z dnia 29 maja 2000 r., III CKN 742/98, niepubl. i z dnia 9 marca 2004 r., I CK 434/03, niepubl.).

W powołanych orzeczeniach Sąd Najwyższy konsekwentnie stwierdzał, że służebność gruntową można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez „samoistnego posiadacza”, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności. W przypadku służebności drogi koniecznej Sąd Najwyższy wskazywał, że samo korzystanie z drogi urządzonej na nieruchomości sąsiedniej przez jej właściciela w ogóle nie prowadzi do nabycia służebności drogi koniecznej przez zasiedzenie.

Wykładnię art. 292 k.c., według której służebność gruntową drogi można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy posiadanie polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia wykonanego przez posiadacza, nie zaś przez właściciela nieruchomości obciążonej uznał za zasadną również Trybunał Konstytucyjny, odwołując się do argumentu, że założenie trwałego i widocznego urządzenia ma stanowić ostrzeżenie dla właściciela przed skutkami korzystania z jego nieruchomości przez osobę nieuprawnioną (uzasadnienie wyroku z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, (...) Zb. Urz. 1999, nr 4, poz. 78 oraz wyrok z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, (...) Zb. Urz. 2003, nr 8, poz. 82).

Przedstawiona wykładnia art. 292 k.c. znajduje mocne oparcie w dyrektywie interpretacyjnej przepisów o zasiedzeniu, uwzględniającej aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności. Zasadą konstytucyjnie określoną, od której ustawodawca wyjątkowo odstępuje, jest nienaruszalność prawa własności. Instytucja zasiedzenia, mająca daleko idące skutki w odniesieniu do prawa własności, jest przykładem takiego wyjątkowego odstępstwa, wszelkie zatem wątpliwości nasuwające się przy jej interpretowaniu powinny być tłumaczone - co podkreślają także przedstawiciele nauki prawa cywilnego - na rzecz ochrony własności. Taka dyrektywa interpretacyjna niewątpliwie przemawia za wykładnią art. 292 k.c. przyjętą w zdecydowanie przeważających orzeczeniach Sądu Najwyższego, przyjmujących, że trwałe i widoczne urządzenia, z których korzysta posiadacz nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści

służebności gruntowej, powinny być przez niego wykonane, tylko bowiem wtedy korzystanie z takich urządzeń może stanowić zewnętrzną oznakę władania cudzą własnością we wskazanym zakresie.

Wykładnia art. 292 k.c. prowadząca do tej konkluzji uwzględnia istotę instytucji zasiedzenia służebności gruntowej, jej wyjątkowy charakter, przejawiający się w tym, że - odmiennie niż w stosunku do pozostałych ograniczonych praw rzeczowych - może zostać nabyta w drodze zasiedzenia, specyficzny charakter posiadania nieruchomości służebnej, funkcję ostrzegawczą trwałego i widocznego urządzenia, a także aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności, którego uwzględnienie nabiera w tym wypadku szczególnego znaczenia. Przedstawiona wykładnia art. 292 k.c. zapobiega także rozstrzygnięciom nieakceptowanym społecznie oraz sprzecznym z normami moralnymi w stosunkach prawno- rzeczowych, a zwłaszcza sąsiedzkich.

Zgromadzony w przedmiotowej sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do poczynienia ustaleń, że to współwłaściciele nieruchomości położonej przy ulicy (...) wykonali drogę, z którą związany jest wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej. Niniejsza okoliczność stanowiła podstawę oddalenia wniosku o stwierdzenia zasiedzenia służebności.

Ubocznie należy zauważyć, że grunty na których posadowiona została droga, z którą związany był wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności, stanowiły własność państwową i zgodnie z art. 177 k.c. (tekst pierwotny Dz.U.1964.16.93), uchylonym z dniem 1.10.1990 r., nie mogły być przedmiotem zasiedzenia, analogicznie również służebność gruntowa drogi posadowionej na takich nieruchomościach.

Termin zasiedzenia służebności mógł zacząć bieg najwcześniej 27.05.1990 r. tj. z chwilą kiedy z mocy prawa grunty te stały się mieniem komunalnym. Wskazać przy tym należy, że zgodnie z art. 10 ustawy z 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny – okres zasiedzenia ulega skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową, lecz nie więcej niż o połowę, ponadto w sytuacji, w której następuje skrócenie okresu posiadania potrzebnego do zasiedzenia, dopuszczalne jest również doliczenie - na podstawie art. 176 § 1 k.c. - czasu posiadania poprzednika (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2012 r., I CSK 614/11, LEX nr 1232457).

W przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do uznania, że odnośnie współwłaścicieli nieruchomości władnącej miało miejsce przeniesienie posiadania służebności gruntowej drogi przez poprzednika, co dawałoby podstawy do doliczenia czasu posiadania poprzednika. Należy zauważyć, że wnioskodawca - Wspólnota Mieszkaniowa (...) powstała dopiero w 1996 roku, kiedy doszło do wyodrębnienia lokali, a nadto dopiero od 1998 r. tj. od odzyskania garaży, członkowie Wspólnoty zaczęli korzystać z drogi. Wnioskodawca nie wykazał, aby poprzednikami członków wspólnoty w zakresie posiadania służebności byli mieszkańcy budynków przy ul. (...), którzy w latach 70-tych ubiegłego wieku pobudowali na terenie podwórza nieruchomości (...) cztery garaże i korzystali ze spornej drogi, bądź E. B., który w 1984 r. zbudował piąty garaż i zaczął korzystać z tej drogi.

W akcie notarialnym, którym dokonano wyodrębnienia lokali mieszkalnych, ani w aktach sprzedaży udziałów nie ma mowy o przeniesieniu posiadania służebności. Żaden inny dowód nie wskazuje również na przeniesienie posiadania służebności. Należy podkreślić, że udowodnienie przeniesienia posiadania służebności obciąża aktualnego posiadacza, który chce doliczyć okres posiadania poprzednika.

Ponadto w przypadku gdyby hipotetycznie rozpatrywać okres posiadania służebności przez E. B. (który wszakże współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) został dopiero w 1995 r.), nie upłynął jeszcze trzydziestoletni okres, który jest wymagany do stwierdzenia zasiedzenia w przypadku występowania złej wiary posiadacza, a tylko taka może być brana pod uwagę w niniejszej sprawie. Z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy nie wynika w jakiej dokładnie dacie E. B. zaczął być posiadaczem służebności gruntowej drogi w 1984 r. (zaczął korzystać z garażu). Wobec powyższego należało przyjąć, że nastąpiło to z końcem roku 1984, czyli 31.12.1984 r. Ewentualny bieg zasiedzenia rozpocząłby się 27 maja 1990 r., a zakończyłby się 27 maja 2020 r. Stan, który przed wejściem w życie ustawy z 1990 r. nowelizującej kodeks cywilny wyłączał zasiedzenia służebności, a po nowelizacji prowadził do zasiedzenia, istniał od początku 1985 r. do końca września 1990 r., czyli 5 lat i 9 miesięcy. Termin zasiedzenia uległby

skróceniu o taki okres i kończyłby bieg 27 sierpnia 2014 r. Zatem w momencie orzekania przez Sąd Okręgowy nawet potencjalnie nie upłynął wymagany okres posiadania służebności uprawniającej do stwierdzenia zasiedzenia.

Jednakże, co już wyżej wskazano, powyższe rozważania były czynione jedynie na marginesie, zaś przyczyną oddalenia wniosku o zasiedzenie służebności była okoliczność, że współwłaściciele nieruchomości władnącej nie wybudowali drogi, której dotyczył wniosek.

Zatem w tym zakresie zarzuty apelacyjne wnioskodawcy okazały się nietrafne i apelacja wnioskodawcy, w zakresie zaskarżenia punktu I postanowienia Sądu Rejonowego, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie 2 postanowienia Sądu Okręgowego.

Trafny natomiast okazał się inny zarzut podniesiony przez wnioskodawcę, a mianowicie, że obciążone służebnością winno być również współużytkowanie wieczyste, a nie jedynie prawo własności. Stanowisko wnioskodawcy poparli w tym zakresie także uczestnicy postępowania (k. 595).

Zgodnie z art. 285 k.c. służebność obciąża nieruchomość, ta zaś została w części oddana w użytkowanie wieczyste (art. 232 k.c.). Z tej przyczyny ustanowiona służebność winna obciążać również poszczególne udziały użytkowników wieczystych. Wynika to również z tego, że ustanowiona służebność ogranicza nie tylko właściciela nieruchomości w wykonywaniu przysługującego mu prawa, ale również współużytkowników wieczystych w wykonywaniu przysługujących im uprawnień. Nie chodzi przy tym o prawa właścicieli wyodrębnionych lokali związane z własnością tych lokali, lecz uprawnienia względem nieruchomości wspólnej, w szczególności uprawnienie do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób (art. 233 k.c.). Konsekwencją powyższego jest to, że współużytkownicy wieczystości nieruchomości obciążonych mają prawo do części wynagrodzenia za wykonywanie służebności drogowej – stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Stanowisko judykatury oraz przedstawicieli doktryny wskazuje przy tym na brak przeszkód do obciążenia służebnością użytkowania wieczystego, zwłaszcza że katalog uprawnień użytkownika wieczystego jest bardzo szeroki i zbliżony do uprawnień przysługujących właścicielowi nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21.07.2010 r., III CSK 9/10, LEX nr 784180; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15.05.2009 r., II CSK 674/08, LEX nr 519243 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22.10.1968 r. III CZP 98/68, LEX nr 903)

W uzasadnieniu tej ostatniej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że „z charakteru tego prawa, zbliżonego raczej do prawa własności aniżeli do wymienionego prawa użytkowania, wynika, że w tym wypadku należy odpowiednio stosować przepisy tytułu I dotyczące treści i wykonywania prawa własności, a więc również przepisy normujące zagadnienia związane z sąsiedztwem gruntów, a zatem m.in. kwestię tzw. służebności drogi koniecznej.

Jeśli chodzi o służebności drogowe, to ustanowienie tych służebności, ich zmiana lub zniesienie - zarówno w wypadku służebności na rzecz nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym, jak i w wypadku służebności na rzecz innej nieruchomości - wchodzi w sferę korzystania z tego terenu przez wieczystego użytkownika. Stąd też wieczysty użytkownik zainteresowany jest w tym, aby służebność taka - jeżeli ma być ustanowiona - była przeprowadzona z najmniejszym obciążeniem terenu oddanego mu w użytkowanie. I odwrotnie: właściwe korzystanie z tego terenu uprawnia go do wystąpienia z powództwem o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz tego terenu, jeżeli teren ten nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. W konsekwencji uznać należy, że wieczystemu użytkownikowi przysługuje zarówno legitymacja czynna, jak i legitymacja bierna w sprawach dotyczących ustanowienia drogi koniecznej.”

Ponieważ współużytkownicy wieczystości nieruchomości obciążonych nie uczestniczyli w postępowaniu przed Sądem I instancji, należało wezwać ich do udziału w sprawie (art. 510 § 2 k.p.c.), niewątpliwie byli oni bowiem zainteresowanymi w sprawie, gdyż ich praw dotyczył wynik postępowania (art. 510 § 1 k.p.c.). Nie było przy tym przeszkód by wezwać ich do udziału w postępowaniu dopiero w instancji odwoławczej, gdyż zgodnie z art. 510 § 1 k.p.c. zainteresowany może wziąć udział w każdym stanie sprawy aż do zakończenia postępowania w drugiej instancji.

Taka sytuacja nie powoduje nieważności postępowania pierwszoinstancyjnego (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna – z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, OSNC 2010/7-8/98).

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie 1a i 1b postanowienia Sądu Okręgowego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Odnosząc się do dalszych zarzutów apelacji wnioskodawcy, wskazać należy, że wnioskodawca słusznie zakwestionował ustalony przez Sąd Rejonowy zakres ustanowionej służebności drogowej, ograniczający się do uprawnienia przejazdu drogą konieczną jedynie celem zapewnienia dojazdu do garaży i wywozu śmieci. Tak ograniczony zakres służebności nie znajduje uzasadnienia w realiach niniejszej sprawy i nie spełnia założeń wnikających z art. 145 k.c. Nie uwzględniono bowiem należycie potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej i interesu społeczno-gospodarczego wnioskodawcy.

Przejazd tą drogą służył i może służyć także innym celom niż wyszczególnione w zaskarżonym postanowieniu, przykładowo wymienionym w apelacji wnioskodawcy. Jak wskazał skarżący, kierujący samochodami przejeżdżającymi sporną drogą na teren wokół garaży, wykorzystują to miejsce jako miejsce postoju lub parkingu dla właścicieli aut członków wspólnoty, czy też miejsce dojazdu dla karetki pogotowia i straży pożarnej, miejsce rozładowywania samochodów z opałem, czy materiałami remontowymi niezbędnych dla prawidłowego korzystania i obsługi tej nieruchomości. Cele przejazdu i parkowania mogą być jeszcze inne niż wymienione i nie ma żadnych podstaw aby czynić kazuistyczne ograniczenia w korzystaniu ze służebności w postanowieniu ustanawiającym służebność drogi koniecznej. Z tej przyczyny orzeczono jak w punkcie 1a postanowienia Sądu Okręgowego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Skoro Sąd I instancji prawidłowo oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności, zasadne było przyznanie wynagrodzenia za ustanowienie służebności na rzecz właściciela i współużytkowników wieczystych nieruchomości obciążonej, bowiem zgodnie z art. 145 k.c., zasadą jest ustanowienie służebności za wynagrodzeniem. Zatem apelacja wnioskodawcy dotycząca punktu III postanowienia Sądu Rejonowego, nie zawierająca zresztą żadnego uzasadnienia w tym zakresie, okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (punkt 2 postanowienia Sądu Okręgowego).

Apelacja uczestników postępowania - Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zasługiwała na uwzględnienie w zakresie w jakim wskazano na potrzebę podwyższenia przyznanego wynagrodzenia.

Za podwyższeniem wynagrodzenia przemawiają konkretne okoliczności niniejszej sprawy. Biegła wyliczyła to wynagrodzenie wykorzystując wzór renty wiecznej, przy czym stopę zwrotu określiła na 1-3% - pozostawiając wybór właściwego współczynnika sądowi, jednocześnie rekomendując stopę zwrotu na poziomie 1%, z uwagi na fakt, że służebność zostaje ustanowiona na czas nieokreślony, nieskończony, a im dłuższy czas korzystania tym stopa powinna być niższa. Niemniej, z uwagi na specyfikę sytuacji z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie należało uznać, że właściwa wysokość stopy zwrotu to 2%.

W tym miejscu należy wskazać, że ani określona przez biegłą stopa zwrotu, ani wnioski biegłej co do okoliczności wpływających na wysokość wynagrodzenia, nie zostały skutecznie podważone przez zainteresowanych w sprawie, w tym przez apelujących uczestników postępowania. W szczególności uczestnicy, poza przedstawieniem w apelacji własnego poglądu, co do celowości ustalenia wysokości wynagrodzenia w oparciu o koszty utrzymania drogi, nie przytoczyli żadnych argumentów przeciw pogładowi biegłej, iż dla ustalenia wartości służebności nie mają znaczenia koszty utrzymania drogi, lecz wartość nieruchomości obciążonej i stopień współkorzystania z tej nieruchomości. Należy podkreślić, że skuteczne zakwestionowanie opinii biegłego nie może się sprowadzać do przedstawienia własnego stanowiska zainteresowanego w sprawie, lecz musi opierać się na przedstawieniu konkretnych informacji (np. w oparciu o opracowania naukowe czy rekomendacje zawodowe) wskazujących, że metoda wyceny obrana przez biegłego jest niezgodna z powszechnie akceptowanymi standardami lub wytycznymi organizacji rzeczoznawców majątkowych. Samo niezadowolenie uczestników z nieuwzględnienia w wycenie kosztów utrzymania drogi nie było w stanie podważyć zaufania do wiedzy i rzetelności biegłego. Wobec uznania przydatności tejże opinii, nie było podstaw

do sporządzenia innej opinii, a w szczególności na skutek działania przez Sąd Rejonowy z urzędu, tym bardziej, że pełnomocnik uczestników po złożeniu przez biegłą wyjaśnień na rozprawie w dniu 16 stycznia 2013 r. nie kwestionował już omawianej opinii, ani nie wnioskował o powołanie kolejnego biegłego, lecz wniósł o „przyznanie wynagrodzenia płatnego co roku przy zastosowaniu co najmniej 2% stopy zwrotu ze względu na konieczność uwzględnienia również kosztów utrzymania i eksploatacji drogi” (k. 503).

W ocenie Sądu Odwoławczego, to ostatnio przedstawione stanowisko uczestników zasługuje na uwzględnienie, tym bardziej, że ostatecznie, na skutek apelacji wnioskodawcy, rozszerzono zakres ustanowionej służebności. Nie ma powodów, co jednoznacznie wynika z opinii biegłej, by koszty utrzymania drogi bezpośrednio rzutowały na wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Niemniej charakter służebności związanej z korzystaniem z utwardzonej drogi, którą należy utrzymywać w należyтым stanie technicznym, aby mogła spełniać swoje cele, należało uwzględnić jako okoliczność mającą wpływ na wybór współczynnika stopy zwrotu. Nie można też zapominać, że bramę sterowaną elektrycznie zamontowano bez konsultacji z członkami wspólnoty mieszkaniowej (...) i przede wszystkim dla wygody uczestników postępowania. Poza tym koszty utrzymania drogi, z której korzystają przede wszystkim mieszkańcy budynków przy ul. (...), musiałyby zostać przez nich i tak poniesione, niezależnie od ustanowienia służebności. Z tego względu, mimo że co do zasady przy nieograniczonym czasowo zakresie służebności rekomendowany jest współczynnik najniższy, to w niniejszej sprawie najwłaściwszy był wybór stopy zwrotu na poziomie 2%. Przyjęcie wyższej niż 2% stopy zwrotu stanowiłoby nieadekwatne do stopnia uciążliwości ustanowionej służebności obciążenie dla wnioskodawcy, zaś stopa zwrotu ustalona na poziomie 2% w wyważony sposób godzi interesy wszystkich zainteresowanych w sprawie. Skutkowało to podwyższeniem wynagrodzenia przyznanego właścicielowi i użytkownikom wieczystym obciążonych nieruchomości, o czym orzeczono w punkcie 1c, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zabrany w sprawie materiał dowodowy pozwalał na dokonanie zmiany orzeczenia, stąd żądanie uchylecia postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, zawarte w apelacji uczestników, okazało się nieuzasadnione. Z tej przyczyny orzeczono jak w punkcie 2, postanowienia oddalając w pozostałym zakresie apelację uczestników postępowania, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Przywołać w tym zakresie należy postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2014 r., w sprawie V CZ 13/14, LEX nr 1444466, w którym wskazano, że „orzeczenie kasatoryjne może zostać wydane przez sąd drugiej instancji w razie stwierdzenia nieważności postępowania przed sądem pierwszej instancji, nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji oraz wtedy, gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Wobec zamieszczenia w § 4 art. 386 k.p.c. sformułowania: „jedynie wówczas”, zasadne wniesienie apelacji ma przede wszystkim doprowadzić do wydania - typowego dla systemu apelacji - orzeczenia reformatoryjnego, wyjątkowo natomiast do orzeczenia uchylającego zaskarżony wyrok (orzeczenia o charakterze kasatoryjnym). Zredukowana do minimum funkcja kasacyjna sądu drugiej instancji jest wykładnikiem rozpoznawczego charakteru apelacji jako środka odwoławczego od wyroków sądów pierwszej instancji, w ramach którego dochodzi do zbadania w granicach zaskarżenia przez sąd drugiej instancji nie tylko zasadności podniesionych zarzutów apelacyjnych, ale sprawy (art. 378 § 1 k.p.c.). Z tej przyczyny sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko wyjątkowo, jeżeli postępowanie przed sądem pierwszej instancji dotknięte jest nieważnością, gdy sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy albo jeżeli wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.”

W punkcie 1 d dokonano korekty rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania przed Sądem I instancji (art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 520 § 1 k.p.c.), obciążając wnioskodawcę i uczestników poniesionymi przez nich dotychczas kosztami (opłata od wniosku i koszty zastępstwa prawnego), natomiast kosztami wynagrodzenia biegłego za sporządzenie opinii oraz kosztami jego stawiennictwa na rozprawie (razem 4.957,27 zł) obciążono strony po połowie (w tym uczestników postępowania solidarnie), uznając, że ostatecznie w interesie wnioskodawcy jak i wszystkich pozostałych uczestników było sporządzenie opinii przez biegłą i stawiennictwo na rozprawie celem złożenia zeznań. Ponieważ uczestnik postępowania M. P. uścił już zaliczkę na poczet kosztów opinii biegłego w kwocie 1.000

zł, nakazano ściąganie od uczestników jedynie kwoty 1.478,64 zł, a od wnioskodawcy – kwoty 2.478,63 zł (art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Orzeczenie zawarte w punkcie 3 postanowienia, a dotyczące kosztów postępowania apelacyjnego, znajduje podstawę w art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Zasada orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym została wyrażona w art. 520 § 1 k.p.c., zaś wyjątki od niej w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. W myśl w art. 520 § 1 k.p.c. każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. Zasada ta jest nienaruszalna w sytuacji, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub - mimo braku tej równości - ich interesy są wspólne. W pozostałych wypadkach sąd może od tej zasady odstąpić i na żądanie uczestnika bądź z urzędu - jeżeli uczestnik działa bez pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym - orzec zgodnie z dyrektywą określoną w § 2 lub § 3 art. 520 k.p.c. (por. komentarz do art. 520 k.p.c., Jacek Gudowski, LexPolonica)

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy stwierdził brak podstaw uzasadniających odstąpienie od zasady z art. 520 § 1 k.p.c., bowiem interes wnioskodawcy i uczestników postępowania był wspólny i zmierzał do uregulowania sposobu korzystania przez wnioskodawcę z drogi posadowionej na nieruchomości M. P., która to nieruchomość jest obciążona na rzecz pozostałych uczestników postępowania użytkowaniem wieczystym, przy czym obie apelacje zostały uwzględnione tylko w części, co doprowadziło jedynie do niewielkiej korekty zaskarżonego postanowienia, które co do zasady okazało się prawidłowe. W takiej sytuacji, w ocenie Sądu Odwoławczego, nie zaistniały szczególne przesłanki, które przemawiałyby za zastosowaniem § 2 bądź § 3 art. 520 k.p.c.

SSO A. Szymanowska SSO K. Godlewski SSR del. E. Nerga - Kujawa