

Sygn. akt II Ca 2257/14

POSTANOWIENIE

Dnia 10 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Zbigniew Zgud (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Anna Nowak

SR (del.) Joanna Czernecka

Protokolant sądowy: Piotr Łączny

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2015 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. K. (1)

przy uczestnictwie W. K., K. Ł., M. Ł., R. N., J. S., Skarbu Państwa - Regionalnego (...), C. P., A. O., A. Ł., A. N., J. P. (1), A. T., J. Ł. (1), H. K., T. Ś., A. M. (1), K. T., A. P., P. P. (1), P. Z., M. B., M. G. i K. B.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników J. S., A. T. i P. P. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach

z dnia 15 lipca 2014 r., sygnatura akt I Ns 216/14

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od uczestników J. S., A. T. i P. P. (1) solidarnie na rzecz wnioskodawcy M. K. (1) kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego oraz na rzecz uczestników A. N. i M. Ł. solidarnie kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 marca 2015 roku

Wnioskodawca M. K. (2) wnosił o ustanowienie drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu, przegonu i przechodu szlakiem szerokości 4 m, biegnącym od drogi publicznej oznaczonej jako dz. (...) po nieruchomościach oznaczonych jako dz. (...), dz. (...), dz. (...), dz. (...)- na rzecz nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy, oznaczonej jako dz. (...)(wszystkie nieruchomości położone w J.).

Postanowieniem z 15 lipca 2014 r. do sygn. akt: I Ns 216/14 Sąd Rejonowy w Myślenicach:

I. ustanowił służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu, przechodu i przegonu po nieruchomościach położonych w J., oznaczonych jako:

- a. dz. (...) objętej KW (...) – całą jej szerokością;
- b. dz. (...) objętą KW (...) – przez południowo – wschodni narożnik wskazanej działki;
- c. dz. (...) powstałej z podziału dz.(...), objętej KW (...) – pasem szerokości 4 m wzdłuż jej północnej granicy;
- d. dz. (...) objętej KW (...) – pasem szerokości 4 m wzdłuż jej północnej granicy

– na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako dz. (...) położonej w J., objętej KW (...) jak zaznaczono to linią czerwoną przerywaną oraz punktami(...)na mapie do celów prawnych wraz z projektem służebności drogi koniecznej według wariant (...)oraz zarysie pomiarowym według wariantu (...), sporządzonym przez inż. J. P. (2) w dniu 16 marca 2013 r., przyjętym do (...) Ośrodka (...) w M. w dniu 5 kwietnia 2013 r. za nr (...), stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia;

II. zasądził od wnioskodawcy M. K. (1) na rzecz:

- a. P. P. (1) oraz A. P. solidarnie kwotę 5460 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomość opisaną szczegółowo w punkcie I. lit. a. postanowienia;
- b. A. T. oraz K. T. solidarnie kwotę 5460 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomość opisaną szczegółowo w punkcie I. lit. a. postanowienia;
- c. M. B. kwotę 2380 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomość opisaną szczegółowo w punkcie I. lit. b. i d. postanowienia;
- d. J. S. kwotę 3960 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, opisanej szczegółowo w punkcie I. lit. c. postanowienia;

III. nakazał ściągnąć od wnioskodawcy M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Myślenicach kwotę 12.472,09 tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo z sum Skarbu Państwa w toku postępowania;

IV. stwierdził, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość mająca być władnącą, oznaczona jako dz. (...) odpowiada nieruchomości oznaczonej jako dz. kat. (...). Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) położona w J. objęta jest KW (...), jako właściciel wskazany jest M. K. (1), działki I Sp i II. wolne są od wpisów. (...) oznaczone jako dz. (...) i dz.(...) zawierają w sobie parcele lub ich części tworzące niegdyś to samo ciało hipoteczne ((...)). Nie ma dowodów, aby nieruchomości te powstały na skutek fizycznego podziału jednej nieruchomości, aby były przedmiotem sprzedaży lub innej czynności prawnej.

(...), po których miałyby przebiegać służebność według rozważanych w sprawie wariantów:

- dz. (...)i dz.(...)objęte są KW (...), jako właściciele tych nieruchomości ujawnieni są A. N. i R. N.. W dziale III wskazanej księgi wieczystej nie są ujawnione żadne służebności drogowe.

- dz. (...) objęta jest KW (...), jako właściciele tych nieruchomości ujawnieni są A. Ł. i M. Ł.. W dziale III wskazanej księgi wieczystej ujawniona jest służebność przejazdu i przechodu pasem o szerokości 5 m wschodnim skrajem dz. (...) na rzecz każdorazowego właściciela dz.(...) i dz. (...).

- dz. (...)objęta jest KW (...), jako właściciel ujawniony jest J. S., dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu, nieruchomość posiada przeznaczenie rolnicze, w części stanowi siedlisko, zabudowana jest domem mieszkalnym i zabudowaniami gospodarczymi, posiada powierzchnię 80 arów.

- dz. (...) objęta jest KW (...), jako współwłaściciele wskazanej nieruchomości ujawnieni są P. P. (1) (poprzednie nazwisko C.), A. T., K. T., A. P., dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu, nieruchomość posiada powierzchnię 0,0284 ha.

- dz. (...) objęta jest KW (...), jako właściciel wskazanej nieruchomości ujawniona jest P. C., dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu, nieruchomość posiada powierzchnię 0,1245 ha, według ewidencji gruntów jest to grunt orny.

- dz. (...) objęta jest KW (...), jako właściciele ujawnieni są w niej A. T. i K. T., dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu.

- dz. (...) i dz. (...) objęte były KW (...), z własnością nieruchomości wpisaną na rzecz J. Ł. (1), dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu, nieruchomości posiadają odpowiednio powierzchnię 0,17 ha i 0,14 ha, są to użytki rolne zabudowany (0,03 ha pod zabudową). Na działce (...) posadowiony jest dom nr (...). W toku postępowania nieruchomość oznaczona jako dz. (...) uległa podziałowi na dz. (...) i dz. (...).

Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) uległa podziałowi na dz. (...) i dz. (...). Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) objęta jest KW (...), jako właściciel ujawniona jest w niej A. O., dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu. Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) oraz dz. (...) ujawnione zostały w KW (...) jako własność M. B., dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu – na podstawie umowy darowizny z dnia 16 sierpnia 2012 r. i z dnia 13 sierpnia 2012 r.

- dz. (...) i dz. (...) - nieruchomości posiadają odpowiednio powierzchnię 0,07 ha i 0,16 ha, w ewidencji gruntów i na gruncie stanowi drogę w samoistnym posiadaniu Gminy M..

- dz. (...) i dz. (...) objęte są KW (...), jako właściciel wskazanych nieruchomości ujawniony jest J. G., dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu, nieruchomości stanowią działki rolne, dz. (...) zabudowana jest domem nr(...)o funkcji mieszkalnej.

- dz. (...) i dz. (...) objęte są KW (...), jako właściciel wskazanych nieruchomości ujawniona jest J. Ł. (2), dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu, nieruchomości stanowią działki rolne, grunty orne i łąki.

- dz. (...) objęta jest KW (...), jako właściciel ujawnieni są w niej W. K. i J. K., dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu, nieruchomość posiada powierzchnię 0,29 ha, stanowi pole orne oraz łąkę.

- dz. (...)objęta jest KW (...), jako właściciel ujawniona jest w niej P. Z., dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu, nieruchomość posiada powierzchnię 0,22 ha, stanowi pole orne i łąkę.

- dz. (...) objęta jest KW (...), jako właściciele ujawnieni są T. K. i M. K. (3), dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu.

- dz. (...) objęta jest KW (...), jako właściciele ujawnieni są C. P. i J. P. (1), dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu, nieruchomość posiada powierzchnię 0,07 ha, stanowi łąkę.

- dz. (...) objęta jest KW (...), jako właściciele we wskazanej KW ujawnieni są J. Ś. i H. Ś., dział I Sp i dział III. wskazanej księgi wolne są od wpisów odnoszących się do służebności przejazdu, przechodu i przegonu, nieruchomość posiada powierzchnię 0,05 ha, stanowi las. H. Ś. zmarła, spadek po niej nabyli mąż J. Ś., synowie T. Ś., M. Ś. oraz córka A.

M. (1). Spadek po M. Ś. nabyli ojciec J. Ś., brat T. Ś. i siostra A. M. (1). Spadek po zmarłym J. Ś. nabył syn T. Ś. i córka A. M. (1).

Nieruchomość oznaczona jako dz. (...)nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Szlak oznaczony nr 1 (proponowany we wniosku) przebiega po dz. (...) od strony zachodniej i po dz. (...) od strony wschodnie – po 2 m po każdej z tych działek. Droga nie biegnie po dz. (...)wobec rozpoczęcia budowy domu na tej nieruchomości. Przywrócenie poprzedniej szerokości drogi (4 m) prowadziłoby do zbliżenia szlaku na odległość 1 m do domu na dz. (...), przesunięcie szlaku na dz.(...) spowodowałoby zbliżenie szlaku do domu nr (...) na odległość 2 m. Szlak ma długość ok. 184 m, zajmuje powierzchnię 696 m⁽²⁾. Wadą szlaku jest to, że jego pierwsze 40 m jest zbyt wąskie aby zapewnić odpowiedni dostęp do nieruchomości władnącej wszelkiego rodzaju pojazdów, poszerzenie szlaku nie jest możliwe z uwagi na bliskość budynków. Szlak ten bardzo dużym stopniu obciąża właścicieli, nie jest możliwa jego realizacja z uwagi na zbyt małą szerokość (miejscami).

Nie można zająć dz. (...)w celu urządzenia na niej drogi – w miejscu przylegającym do budynku mieszkalnego, z uwagi na zbyt małą odległość drogi od budynku (wymagany jest odstęp min. 3 m od drogi). Nie można osiągnąć wnioskowanej szerokości 4 m z uwagi na znajdujący się na dz. (...) budynek mieszkalny i potrzebę zachowania od niego odległości min. 3 m. Poszerzenie szlaku z obecnych 2,3 m do 3 m wiązałoby się z koniecznością dokonania wycinki drzew, przesunięcia ogródka przy domu nr (...).

Nie jest możliwy dojazd samochodem ciężarowym do dz. (...), szlak ma szerokość 2,5 m. Szlak ten nie ma możliwości uzyskania prawidłowej szerokości na początkowym odcinku, co czyni go bezużytecznym.

Na gruncie omawiany szlak rozpoczyna się od drogi publicznej asfaltowej, biegnie w kierunku południowym po dz. (...)na długości ok. 30 m jest on utwardzony żwirem. Następnie szlak zakręca w kierunku wschodnim, prowadzi do domu nr (...) i (...), w odległości ok. 4 m od zachodniego krańca szlaku w dniu oględzin (1 czerwca 2009 r.) budowany był dom. Budynek mieszkalny nr (...) oddalony był o ok. 3 m od szlaku. Utwardzenie szlaku zanikało na wysokości domu nr (...). W miejscu, w którym szlak miałby przebiegać dalej znajdowały się drzewa iglaste w wieku 8-10 lat. Poza utwardzonym fragmentem nie widać było żadnych śladów przejazdu do nieruchomości władnącej. Otoczenie nieruchomości władnącej stanowiły nieruchomości rolne – obsiane lub nieużytki.

Szlak oznaczony nr 2 (o przebiegu jak na mapie k. 63-64) rozpoczyna się od drogi gminnej oznaczonej jako dz.(...), dalej prowadzi po dz. (...), dz. (...), dz. (...) i dz. (...). Prowadzi przez potok, przez który nie ma przeprawy. Szlak w terenie nie istnieje, urządzenie prawidłowego przejazdu przez potok jest kosztowne, dochodzi do rolnej a nie budowlanej części dz. (...). Szlak ten zajmuje powierzchnię 440 m⁽²⁾, posiada długość 110 m, w małym stopniu obciąża właścicieli. Realizacja tego szlaku wymaga bardzo dużych nakładów finansowych.

Podczas oględzin w dniu 1 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy ustalił, że dz. (...)stanowi drogę gruntową o szerokości 3,2 m, taki wygląd ma na przestrzeni 125 m. Od drogi tej odchodzą zjazdy na dz. (...), dz. (...)(łąka), dz. (...). Dalej droga przebiegała w kierunku południowym szlakiem o szerokości ok. 2,2 m, po ok. 60 m droga dochodziła do potoku o szerokości 1-2, który częściowo płynął drogą (na odcinku 5 m). Z. droga przebiegała w kierunku południowym, następnie zachodnim po dz. (...), początkowo pod górę, następnie odcinkiem równym skrajem lasu (w kierunku zachodnim). Dalej droga prowadziła do prowizorycznej skoczni narciarskiej. Od podstawy drogi do szczytu nasypanej ziemi było ok. 4 m. wysokości, nachylenie – 45^(o). Na szlaku drożnym zalegały dziesiątki ton ziemi, zgodnie z oświadczeniem stron – nawiezionej przez strony postępowania. Przejazd przedmiotową drogą był wykluczony, przejście – bardzo ryzykowne. Alternatywą dla wskazanej drogi był szlak omijający nasyp – po dz. (...) – szlak przebiegał po równym terenie, przechodził w teren bagienny (nad potokiem), przebiegał terenem obniżonym o ok. 2 m od otaczającego terenu. Droga dalej prowadziła ścieżką o szerokości 30 cm po dz. (...)- do potoku, do którego nie prowadziła żadna droga, nie istniała ona także po drugiej stronie potoku, w terenie zalesionym. W tym miejscu potok był dość wartki.

Szlak oznaczony nr 3 (o przebiegu jak na mapie k. 63 – 64) prowadzić miał od drogi krajowej dz. (...), rozpoczynał się wjazdem na dz. (...) poprzez istniejący przepust nad rowem, prowadził po dz. (...), dz. (...), dz. (...) i dz. (...). Szlak ten jest bardzo krótki, większa część szlaku przewidziana jest pod drogę do dz. (...), szlak przechodzi skrajem dz. (...) i dz. (...), dochodzi do dz. (...) w jej części budowlanej. Wadą szlaku jest to, że posiada jeden zakręt, przecina poprzecznie biegnącą w ziemi instalację wodną. Szlak ten zajmuje powierzchnię 392 m⁽²⁾, posiada długość 98 m, w małym stopniu obciąża właścicieli. Opisany szlak jest najbardziej przydatny dla wnioskodawcy, nie wymaga dużych nakładów finansowych.

Przeprowadzenie drogi wnioskowanym szlakiem, przy założeniu inwestycji prowadzonych na dz. (...) i dz. (...) jest możliwe, istnieje zjazd z drogi gminnej na dz. (...). Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) jest cała utwardzona, posiada właściwą szerokość. Szlak na dz. (...) jest płaski, na pozostałych nieruchomościach jest prawie płaski – ma spadek rzędu 3%. Koszt urządzenia drogi po omawianym szlaku wynosi 4700 zł, w przypadku wykonania tego metodą gospodarską – 60% tej kwoty. (...) oznaczonej jako dz. (...) i dz. (...) według projektów budowlanych mają być ogrodzone, tym samym odizolowane od uciążliwości pochodzących od drogi po dz. (...). Wydane zostały pozwolenia na budowę na dz. (...) i dz. (...) przy uwzględnieniu istnienia drogi na dz. (...), droga ta nie stanowi zatem żadnego nowego elementu w otoczeniu wskazanych nieruchomości. Ustanowienie służebności po dz. (...) nie ogranicza planów inwestycyjnych na dz. (...) i dz. (...). Nie istnieje żadna realna możliwość zabudowy dz. (...)

Podczas oględzin w dniu 1 czerwca 2009 r. Sąd ustalił, że dz. (...) uległa podziałowi na dz. (...), dz. (...), dz. (...). Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) stanowiła drogę prowadzącą do dz. (...). Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) stanowiła łąkę. Pomiędzy końcem szlaku drożnego na dz. (...) do dz. (...) była odległość 24,5 m. Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) miała szerokość 48 m, w odległości 8,5 m od wschodniej granicy dz. (...) posadowiona jest stodoła na dz. (...)

Szlak oznaczony nr 4 (o przebiegu jak na mapie k. 63 – 64) biegnie od drogi krajowej zachodnim krańcem dz. (...), dz. (...), dz. (...) i dalej południowym fragmentem dz. (...). Urządzenie drogi o takim przebiegu nie jest możliwe, szlak przebiega bezpośrednio przy ścianie domu. Szlak ten zajmuje powierzchnię 1096 m⁽²⁾, posiada długość 274 m, w bardzo dużym stopniu obciąża właścicieli. Nie jest możliwa jego realizacja z uwagi na zbyt małą szerokość (miejscami).

Szlak oznaczony nr 5 (o przebiegu jak na mapie k. 264) biegnie po dz. (...), dz. (...), dz. (...), dz. (...) i dz. (...) jest możliwy do wykonania, jest płaski, prosty, stosunkowo krótki (całkowita długość to 99 m), dochodzi do dz. (...) w jej budowlanej części. Nie istnieje w terenie, wymaga urządzenia od podstaw. Urządzenie szlaku jest kosztowne (ok. 12060 zł, wykonanie szlaku metodą gospodarską – 60% tej kwoty). Szlak obciąża 5 działek, dwie z nich połowi, co stanowi duże obciążenie dla właścicieli tych nieruchomości (dz. (...) i dz. (...)). Szlak przebiega po dz. (...) w odległości 4,6 m od frontu budynku z otworami okiennymi, stanowi duże obciążenie dla właściciela budynku. Przeprowadzenie drogi omawianym szlakiem wymaga zmiany położenia ogrodzenia drewnianego na dz. (...). Szlak nr 5 jest dłuższy od szlaku nr 3, wymaga urządzenia na całej długości, obciąża (...) działek, z czego dwie połowi, przebiega w bliskości frontu budynku.

Podczas oględzin w dniu 1 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy ustalił, że dz. (...) stanowi drogę gruntową o szerokości 3,2 m, taki wygląd ma na przestrzeni 125 m. Od drogi tej odchodzą zjazdy na dz. (...), dz. (...) (łąkę), dz. (...) (zabudowanej domem nr (...) oddalonym od drogi (dz. (...)) o ok. 7 m, ogrodzonej ogrodzeniem metalowym). Ogrodzenie metalowe na dz. (...) biegnie równoległe do ogrodzenia na dz. (...), prześwit między ogrodzeniami wynosi 2,8 m. Dalej opisana droga biegnie fragmentem południowym dz. (...), dalej po dz. (...), następnie po dz. (...) – by dojść do dz. (...). Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) w tym fragmencie jest łąką, częściowo polem ornym. W dniu oględzin na dz. (...) zasadzone były ziemniaki.

Na nieruchomości oznaczonej jako dz. (...) istnieje budynek mieszkalny, oddalony o ok. 3 m od szlaku drożnego według wariantu 1, wybudowany zgodnie z pozwoleniem na budowę. (...) komunikacyjna tego budynku odbywa się bezpośrednio z drogi krajowej – dz. (...).

Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, na podstawie pozwolenia na budowę. (...) komunikacyjna wskazanej nieruchomości i istniejącego na niej domu odbywa się po dz. (...).

Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, na podstawie pozwolenia na budowę. (...) komunikacyjna wskazanej nieruchomości i posadowionego na niej domu odbywa się po dz. (...) – mającej charakter drogi do domu na dz. (...) i dz. (...).

(...) położone w J., oznaczona jako dz. (...) objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczone pod zabudowę zagrodową z dopuszczalnością zabudowy jednorodzinnej oraz pod niezbędne ulice wewnętrzne zapewniające dojazd do działek i pod towarzyszącą infrastrukturę.

Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położona jest w obszarze przeznaczonym pod zabudowę zagrodową z dopuszczalnością zabudowy jednorodzinnej oraz pod niezbędne ulice wewnętrzne zapewniające dojazd do działek i pod towarzyszącą infrastrukturę.

Warianty przeprowadzenia drogi koniecznej niewykluczone z przyczyn technicznych – tj. wariant 1, 3 i 5 przeprowadzenia drogi koniecznej do nieruchomości położonej w J., oznaczonej jako dz.(...)zaznaczone zostały i opisane w opinii geodezyjnej inż. J. P. (2) z dnia 8 kwietnia 2013 r., zawierającej mapy do celów prawnych przyjęte do (...) Ośrodka (...) w M. z dnia 5 kwietnia 2013 r., nr (...)– (...) oraz zarysy pomiarowe, w których biegły oznaczył i wskazał dokładne współrzędne załamania szlaków drogi koniecznej, oznaczenia te posłużyły następnie Sądowi Rejonowemu do dokładnego opisanego finalnie szlaku – według wariantu 3.

W toku postępowania biegły z zakresu szacowania nieruchomości – na zlecenie Sądu sporządził opinię, w której wskazał wynagrodzenie za ustanowienie służebności po nieruchomościach wskazanych w opinii biegłego inż. J. P. (2) – według poszczególnych wariantów. Biegły uwzględnił sposób zagospodarowania nieruchomości, ich przeznaczenie, wykorzystanie, w tym istniejące drogi i obciążenia. Na podstawie opinii biegłego Sąd Rejonowy ustalił, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności wynosi:

- według wariantu 1: po dz. (...) – 14.944 zł, po dz. (...) – 5861 zł, po dz. (...) – 264 zł – łącznie 21.069 zł.

- według wariantu 3: po dz. (...)– 10.920 zł, po dz. (...)– 1092 zł, po dz. (...)– 3960 zł, po dz. (...) – 1288 zł – łącznie 17.260 zł.

- według wariantu 5: po dz. (...)– 16.236 zł, po dz.(...)– 1380 zł, po dz. (...) – 4872 zł, po dz. (...)– 2442 zł, po dz. (...) – 2772 zł – łącznie 27.702 zł.

Sąd Rejonowy oparł się na szczegółowo przywołanych w uzasadnieniu dokumentach przedłożonych w sprawie jako na dowodach, których autentyczność i prawdziwość zaświadczonych okoliczności nie budziła wątpliwości tamtejszego Sądu, podobnie jak prawdziwość okoliczności zaświadczonych w tych dokumentach. Nie było to także kwestionowane przez strony postępowania.

Sąd Rejonowy pomijając pozostałe dokumenty wskazał, że okoliczności zaświadczone w tych dokumentach nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie z art. 227 kpc przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Sąd Rejonowy nie odmówił wskazanym dokumentom wiarygodności, nie czyni na ich podstawie ustaleń faktycznych wobec faktu, że zaświadczone w nich okoliczności nie mają dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia.

Sąd Rejonowy oparł się na opiniach inż. A. M. (2) jako na opiniach sporządzonych przez biegłego o odpowiedniej specjalności do sporządzenia takiej opinii, wpisanego na listę biegłych sądowych prowadzoną przez Prezesa Sądu Okręgowego w Krakowie, posiadającego odpowiednią wiedzę oraz doświadczenie, niezbędne do sporządzenia tego typu opinii, opinii spójnych, logicznych, poprzedzonych starannym zebraniem materiału faktograficznego oraz drobiazgową analizą tego materiału, wewnątrznie niesprzecznych, potwierdzonych własnymi obserwacjami Sądu

podczas oględzin, opartych o prawidłową metodologię sporządzenia opinii. Biegły inż. A. M. (2) oceny szlaków dokonywał według stanu faktycznego istniejącego w różnych momentach, uwzględniając zmieniającą się na gruncie sytuację faktyczną związaną z podziałami nieruchomości oraz prowadzonymi budowlami domów. Ponadto biegły wyjaśnił rodzące się u stron postępowania wątpliwości odnośnie treści opinii (k. 298) w kolejnych opiniach (uzupełniającej i aktualizacyjnej) oraz ustnie podczas rozprawy w dniu 31 stycznia 2012 r. (k. 510 – 511). Biegły w sposób logiczny, spójny i konsekwentny wyjaśnił wszelkie rodzące się wątpliwości.

Sąd Rejonowy oparł się także na opiniach biegłych geodetów inż. R. K. (k. 304) i J. P. (2) (k. 696 - 705) jako na opiniach sporządzonych przez biegłych sądowych – wpisanych na listę biegłych prowadzoną przez Prezesa Sądu Okręgowego w Krakowie, posiadających odpowiednią wiedzę i doświadczenie niezbędne do sporządzenia tego typu opinii, logicznych, spójnych, jasnych, w których biegli odpowiedzieli w sposób wyczerpujący na pytania Sądu, wykonali także w sposób wyczerpujący wszystkie polecenia Sądu. Opinie biegłych odzwierciedlają ustalenia poczynione w oparciu o dostępną dokumentację geodezyjną, poparte są bezpośrednimi pomiarami na gruncie. Opinie te nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Przy dokonywaniu ustaleń faktycznych Sąd R. pominął opinię inż. J. P. (2) z dnia 7 maja 2012 r. (projekt przebiegu służebności według wariantu 1, 3 i 5), opinia ta straciła bowiem aktualność na skutek dokonanych w toku postępowania podziałów nieruchomości, które służebność miałyby obciążać. Podziały te dokonane zostały pomiędzy przedłożeniem przez biegłego opinii a momentem, w którym Sąd Rejonowy mógł orzekać w oparciu o tę opinię, zaistniała sytuacja wymagała aktualizacji opinii, co się z tym wiąże – także aktualizacji opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Sąd oparł się na opinii inż. J. P. (2) wykonanej w związku z zaobserwowanymi podziałami, aktualnej na chwilę orzekania w przedmiocie wniosku.

Sąd Rejonowy oparł się na opinii inż. M. P. z dnia 5 sierpnia 2013 r. jako na opinii sporządzonej przez biegłego o odpowiedniej specjalności do sporządzenia takiej opinii, wpisanego na listę biegłych sądowych prowadzoną przez Prezesa Sądu Okręgowego w Krakowie, posiadającego odpowiednią wiedzę oraz doświadczenie, niezbędne do sporządzenia tego typu opinii, opinii spójnej, logicznej, poprzedzonej starannym zebraniem materiału faktograficznego oraz jego analizą, wewnętrznym niesprzeczną, opartej o prawidłową metodologię sporządzenia opinii – w szczególności przyjętą metodę wyceny, zgodną z przepisami prawa. Sąd doręczył opinię stronom lub ich pełnomocnikom, żadna ze stron nie sformułowała zarzutów pod adresem opinii, co dodatkowo utwierdza Sąd w przekonaniu o prawidłowości sporządzonej opinii, jej pełnej wartości dla czynienia istotnych w sprawie ustaleń faktycznych.

W toku sprawy biegły sądowy inż. M. P. złożył jeszcze jedną opinię – z dnia 25 września 2012 r. (k. 584 – 601), opinia ta nie stanowiła jednak podstawy czynienia ustaleń faktycznych wobec faktu, że na skutek podziałów nieruchomości objętych postępowaniem utraciła ona swą aktualność, zmianie uległ także przedmiot odniesienia. Jest to jedyny powód, dla którego Sąd nie uwzględnił wniosków powołanej opinii, metodologicznie była ona bowiem oceniana jako poprawna i w pełni miarodajna.

Podczas rozprawy w dniu 2 czerwca 2009 r. (k. 160) Sąd Rejonowy oddalił wniosek o uczestniczek A. T. i P. P. (1) (z domu C.) o przesłuchanie świadków J. Ś. i F. D. na okoliczność, że wnioskodawca jeździł po szlaku nr 1 do swej nieruchomości – wobec braku znaczenia dowodu dla rozstrzygnięcia sprawy. Wskazana okoliczność nie miała znaczenia z punktu widzenia ustawowych przesłanek ustanowienia drogi koniecznej.

Sąd Rejonowy oparł rozstrzygnięcie na art. 145 kc, wskazując, że ustalił, że nieruchomość oznaczona jako dz. (...) położona w J. nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Stanowi to wystarczającą przesłankę do poszukiwania odpowiedniego szlaku drożnego zapewniającego dostęp do nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej i ustanowienie służebności takim szlakiem.

Dalej Sąd Rejonowy podkreślił, że zasadnie rozważane mogą być trzy warianty przeprowadzenia służebności (szlak o przebiegu według wariantu 1, 3, i 5), przy czym kryteriami oceny wyboru szlaku, którym winna przebiegać droga konieczna są według powołanego przepisu art. 145 kc: uwzględnienie potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu

do drogi publicznej, jak najmniejsze obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, w końcu uwzględnienie interesu społeczno-gospodarczego.

Zdaniem Sądu Rejonowego wskazane kryteria najlepiej realizuje szlak drożny o przebiegu według wariantu 3. Na wskazany szlak prowadzi zjazd z drogi asfaltowej (dz. (...)), przez istniejący przepust nad przydrożnym rowem. Omawiany szlak jest najkrótszy z rozważanych, większość szlaku (cały odcinek po dz. (...)) przewidziany jest pod drogę (działka celowo w tym celu wyodrębniona, przeprowadzenie drogi szlakiem o omawianym przebiegu jest zatem zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości w tym zakresie) – jako komunikacja domów na dz. (...) i dz. (...). Ponadto w swym dalszym przebiegu szlak przebiega północnym skrajem dz. (...), dz. (...), dochodzi do północno – wschodniego naroża dz. (...) (po przeciwnej stronie w stosunku do tego, co wnioskodawca wskazał we wniosku), stwarzając dla niej odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Szlak o omawianym przebiegu w najmniejszym stopniu – w stosunku do wszystkich rozważanych wariantów, obciąża właścicieli nieruchomości, po których ma przebiegać. Nieruchomość oznaczona jako dz. (...) posiada utwardzoną nawierzchnię, posiada odpowiednią szerokość w celu wykorzystania jej jako drogi. Także koszt urządzenia drogi szlakiem w omawianym wariantcie jest niewysoki. (...) oznaczonej jako dz. (...) i dz. (...) według projektów budowlanych mają być ogrodzone, tym samym odizolowane od uciążliwości pochodzących od drogi po dz. (...) – droga ta nie będzie niosła żadnego dodatkowego zagrożenia dla opisanych posesji. Co więcej, nieruchomość oznaczona jako dz. (...) powstała z podziału dz. (...) w toku niniejszego postępowania, właściciele dz. (...) jeszcze przed rozpoczęciem budowy odmów na dz. (...) i dz. (...) mieli świadomość, że rozważane jest poprowadzenie szlaku drożnego właśnie według omawianego wariantu, nie mogą zatem podnosić obecnie, że są zaskakiwani żądaniem wnioskodawcy lub rozstrzygnięciem Sądu. Pozwolenia na budowę domów na dz. (...) i dz. (...) wydane zostały w oparciu o opisany stan faktyczny – tj. istniejąca na dz. (...) drogę, z jej aktualną szerokością, z uwzględnieniem oddalenia domów od tejże drogi, z uwzględnieniem wykonywania komunikacji do dz. (...) i dz. (...) właśnie w oparciu o drogę po dz. (...). Argumenty wywodzone z uciążliwości wskazanej drogi nie mogą zatem odnieść skutku, skoro właściciele dz. (...) i dz. (...) celowo utworzyli dz. (...) jako drogę, znając cały opisany stan faktyczny, droga ta nie stanowi zatem żadnego nowego elementu w otoczeniu wskazanych nieruchomości. Zgodnie z ustaleniami poczynionymi w oparciu o opinię biegłego wskazać należy, że ustanowienie służebności po dz. (...) nie ogranicza planów inwestycyjnych na dz. (...) i dz. (...), nie istnieje też żadna realna możliwość zabudowy dz. (...).

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że dz. (...) do chwili obecnej wykorzystywana była jako działka rolna, a Sąd nie dysponuje żadnym materiałem dowodowym pozwalającym przyjąć, że to przeznaczenie ulegnie zmianie, w celu zapewnienia odpowiedniego dostępu do tej działki omawiany szlak drożny jest w pełni wystarczający. Z drugiej strony uciążliwość dojazdów do pola – kilka razy w roku, w miarę potrzeby dyktowanej zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, nie może być uznany za nadmierną uciążliwość w odniesieniu do korzystania z dz. (...) lub innych nieruchomości leżących na przebiegu szlaku według o przebiegu wariantu nr 3.

Sąd Rejonowy nie rozważał ustanowienia służebności drogi koniecznej szlakiem o przebiegu według wariantu 2 i 4 przyjmując, że warianty te nie realizują w żadnym stopniu przedstawionych powyżej kryteriów ustanowienia służebności drogi koniecznej. Szlak nr 2 wiązałby się z dwukrotnym przekraczaniem potoku w miejscu, w którym nie istnieją żadne przeprawy przeznaczone do tego celu, prowadziłyby w terenie bagiennym zalesionym. Początkowo wskazany szlak stwarzał pozory odpowiedniości, na mapie istnieją bowiem drogi potencjalnie mogące być wykorzystanymi do skomunikowania dz. (...) z siecią dróg publicznych. Po oględzinach okazało się jednak, że drogi te zostały zasypane tonami ziemi, w żadnym wypadku nie można rozsądnie przyjmować, że mogłyby się po nich odbywać jakakolwiek komunikacja – w szczególności mechanicznymi środkami transportu. Szlak oznaczony nr 4 został wykluczony z tego powodu, że zgodnie z opinią biegłego z zakresu ruchu drogowego urządzenie drogi po opisanym szlaku nie jest możliwe szlak przebiega bezpośrednio przy ścianie domu nr (...). Szlak ten zajmuje powierzchnię 1096 m⁽²⁾, posiada długość 274 m, w bardzo dużym stopniu obciąża właścicieli dz. (...). Nie jest możliwa jego realizacja z uwagi na zbyt małą szerokość.

Przeciwko ustanowieniu służebności według wariantu 1 przemawia w ocenie Sądu Rejonowego zbyt mała szerokość szlaku i konieczność zbliżenia szlaku do istniejących na gruncie domów mieszkalnych. Obydwa domu – nr (...) (na dz.

(...) oraz nr (...) (na dz. (...)) powstały (a przynajmniej rozpoczęto ich budowę) zanim niniejsze sprawa zawisła przed Sądem, ich właściciele działali zatem w zaufaniu do stanu faktycznego istniejącego na gruncie. Zbyt mała szerokość omawianego szlaku uniemożliwia zapewnienie dz. (...) dostępu wszelkiego rodzaju pojazdów mechanicznych, poszerzenie szlaku nie jest możliwe z uwagi na bliskość budynków. Ponadto szlak według omawianego przebiegu znacząco obciąża właścicieli nieruchomości obciążonych, powoduje konieczność rezygnacji z szeregu nasadzeń, ogródka przydomowego, konieczność przesunięcia istniejącego na gruncie garażu „blaszaka” itp. Ustanowienie szlaku o przebiegu według omawianego wariantu byłoby zatem nieodpowiednie dla zapewnienia prawidłowego dostępu dz. (...) do drogi publicznej, wiązałoby się z nadmiernym obciążeniem właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Przeciwko ustanowieniu służebności szlakiem o przebiegu według wariantu 5 przemawiają następujące argumenty: szlak nie istnieje w terenie, wymaga urządzenia od podstaw, koszt jego urządzenia jest wysoki, dzieli na dwie części dwie nieruchomości – dz. (...) i dz. (...). Przeprowadzenie drogi omawianym szlakiem wiązałoby się z obciążeniem aż 5 nieruchomości, koniecznym byłaby przebudowa ogrodzenia na dz. (...). Omawiany szlak przebiega po dz. dz. (...) w odległości 4,6 m od frontu budynku z otworami okiennymi, stanowi duże obciążenie dla właściciela budynku. Można zatem przyjąć, że wskazany szlak przebiega po działce siedliskowej (dz. (...)). W omawianym zakresie Sąd Rejonowy podziela pogląd wyrażony w postanowieniu SN z dnia z dnia 13 lutego 1985 r., sygn. akt III CRN 311/84, zgodnie z którym przeprowadzenie drogi koniecznej może i musi nastąpić przy uwzględnieniu potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Ustanowienie drogi koniecznej przez siedlisko uczestników postępowania jest w ogóle, a w każdym razie w zasadzie, wykluczone jako sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym nieruchomości mającej być taką służebnością obciążoną.

W ocenie Sądu Rejonowego, w świetle powołanych powyżej argumentów, zastrzeżenia uczestniczek P. P. (1) z domu C. i A. T. odnośnie szerokości dz. (...) i dz. (...) nie mogą odnieść skutku, szerokość tych nieruchomości jest niezmienna od chwili ich powstania, pomimo to, w omawianym stanie faktycznym, właściwe organy władzy państwowej zezwoliły na budowę na dz. (...), w oparciu o komunikację zapewnianą przez drogę na dz. (...). Ustanowienie służebności po wskazanej nieruchomości niczego nie zmieni – jak chodzi o szerokość wskazanych nieruchomości, w szczególności nie zmieni ich statusu własnościowego.

Także argument wywodzony z tego, że dz. (...) powstała z innego ciała hipotecznego, niż dz. (...) nie może odnieść zamierzonego skutku, należy bowiem pamiętać, że rozważania te dotyczą powierzchni ziemskich ujawnionych w XIX wieku w katastrze austriackim i Liczbach W. Hipotecznego. Takie historyczne ujęcie przesłanek ustanowienia drogi koniecznej prowadziłoby do paraliżu obrotu prawnego w tym zakresie, nawiązywałoby do czysto historycznych zaszłości bez żadnego odniesienia do obecnego stanu faktycznego i prawnego. Ustawodawca w art. 145 § 2 kc nakazuje ustanawiać drogę konieczną po nieruchomościach, które były przedmiotem sprzedaży lub innej czynności prawnej, jeżeli konieczność ustanowienia drogi koniecznej wynika z tej czynności, sytuacja taka nie zachodzi jednak w niniejszej sprawie. Brak jakichkolwiek dowodów, że konieczność ustanowienia drogi koniecznej (na skutek izolacji dz. (...)) wynika z jakiegokolwiek czynności prawnej, jeżeli nawet – nie wiadomo jakich działań czynność ta dotyczyła, któredyż zatem miałyby zostać przeprowadzona droga według tego kryterium. Jako nieprzydatne musiało być ono zatem odrzucone.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że rację mają uczestniczki podnosząc, że droga po dz. (...) powstała jako dojazd do nowoutworzonej nieruchomości – dz. (...), obydwie działki należą do siostr, które zadbały, aby zgodnie korzystać z tej nieruchomości, wskazany argument w żaden sposób nie przemawia jednak przeciwko temu, aby po dz. (...) wykonywał także przejazd jeszcze jeden podmiot. Korzystanie z drogi odbywa się zasadniczo bezkolizyjnie w tym znaczeniu, że nie wymaga współdziałania osób korzystających, Sąd Rejonowy nie dostrzega niebezpieczeństwa związanego z brakiem pokrewieństwa czy siostrzanych relacji pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczkami w odniesieniu do korzystania ze spornej drogi. Powołanie się na fakt, że utworzenie służebności po dz. (...) jest nieproporcjonalne w stosunku do innych nieruchomości, rozważanych w sprawie jest o tyle niezrozumiałe, że pośród kryteriów ustanowienia drogi koniecznej

i wyboru odpowiedniego szlaku nie ma mowy o tym, aby wybrany szlak obciążał nieruchomości proporcjonalnie do innych rozważanych wariantów.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, iż po myśli art. 145 § 1 kc przyznał za ustanowienie służebności drogi koniecznej wynagrodzenie zgodnie z opinią biegłego podkreślając, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności szlakiem o przebiegu według wariantu 3 było najniższym wynagrodzeniem spośród ocenianych wariantów, co stanowi także przyczynek do twierdzenia, że wybrany wariant jest najbardziej odpowiedni, w najmniejszym stopniu obciąża bowiem nieruchomości, po których droga jest ustanawiana, stanowi także najmniejsze obciążenie finansowe dla wnioskodawcy.

Zgodnie z poglądem wyrażonym w postanowieniu SN z dnia 14 lutego 2008 r., sygn. akt II CSK 517/07, publ. LEX 515727, podzielanym przez Sąd Rejonowy, przewidziane w art. 145 § 1 k.c. 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. Wynagrodzenie, o jakim mowa, może także obejmować wyrównanie uszczerbku majątkowego, jaki właściciel nieruchomości obciążonej poniósł na skutek ustanowienia służebności drogowej, jednakże w takim przypadku właściciel nieruchomości obciążonej powinien wykazać, że go poniósł. To na uczestnikach spoczywał zatem ciężar udowodnienia, że należne jest im wyższe wynagrodzenie, aniżeli obliczył biegły sądowy, taki dowód skutecznie nie został jednak przeprowadzony (tak samo – postanowienie SN z dnia 8 maja 2000 r., sygn. akt V CKN 43/00, publ. OSNC 2000/11/206).

O kosztach sądowych Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 520 § 1 kpc, zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd nakazał ściągnąć wskazane wydatki od wnioskodawcy w oparciu o art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113.), art. 113 ust. 1 powołanej ustawy (kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu) oraz w oparciu o powołany powyżej art. 520 § 1 kpc. Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawcę obciążają poczynione wydatki związek ze sporządzeniem opinii biegłego z zakresu ruchu drogowego, geodezji i szacowania nieruchomości oraz uzyskaniem przez Sąd wypisu z rejestru gruntów – w łącznej wysokości 12.472,09 zł (inż. A. M. (2) – 1328,22 zł – k. 131, 3903,75 zł – k. 459, 110, 52 zł – k. 512, inż. J. P. – 3059,35 zł – k. 530, 1362 zł – k. 723 zł, inż. M P. – 2358,37 zł, 1233,48 zł – k. 802 oraz wypisy z ewidencji gruntów – 90 zł – k. 78, 12 zł – k. 127, 14,40 zł – k. 164), przy uwzględnieniu uiszczonej przez wnioskodawcę zaliczki w kwocie 1000 zł na poczet opinii biegłego. Sporządzenie powołanych opinii było niezależne od stanowiska uczestników. Postępowanie prowadzone było w interesie wnioskodawcy, on zatem winien ponosić koszty uzyskania dokumentów koniecznych do przeprowadzenia postępowania. O kosztach w omawianym zakresie orzeczono w punkcie III. postanowienia.

W pozostałym zakresie o kosztach sądowych Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o powołany przepis art. 520 § 1 kpc, przyjmując, że każda ze stron ponosi te koszty, które wiążą się z jej udziałem w sprawie, o czym orzeczono w punkcie IV postanowienia.

Apelacje od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy P. P. (1), A. T. i J. S.. Uczestnicy zaskarżyli postanowienie w całości zarzucając naruszenie prawa materialnego to jest art. 345 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię skutkującą nie zastosowaniem, a to wbrew zasadzie ustanowienia drogi koniecznej przez grunt wywodzący się z jednego ciała hipotecznego, będącego czynnością prawną, jakim mowa w art. 145 § 2 in fine, a także art. 5 k.c. poprzez nieuwzględnienie zasad współżycia społecznego przy ocenie przyczynić skutków oznaczenia szlaku drogowego wbrew treści art. 145 § 2 k.c.

W oparciu o te zarzuty uczestnicy wnioskowali o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy przez zmianę ustanowionej służebności drogi koniecznej z wariantu nr 3 na wariant nr 1 jako spełniający w

największym stopniu warunki określone w art. 145 § 2 k.c., zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych za wszystkie dotychczasowe instancje; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy są do ponownego rozpoznania.

Apelujący zakwestionowali stwierdzenie iż długość szlaku nr 3 jako najkrótszej nocy rozważanych wariantów może być najważniejszymi zasadniczo wyłącznym argumentem decydującym o ustanowieniu drogi koniecznej właśnie tą trasą. Ich zdaniem Sąd Rejonowy pominął fakt, iż co prawda szlak ten jest najkrótszy, to jednak obejmuje swoją powierzchnią większą liczbę działek i przebiega całą szerokością działki nr (...) oraz szerokością czterech metrów po działkach nr (...) oraz z (...). Tymczasem w wariacie pierwszym szlak służebności obciąża nieruchomość jedynie w nieznacznym stopniu a zarówno działka (...) jak i (...) są gruntami o dostatecznie dużej powierzchni, co powoduje, że obciążenie części powierzchni na rzecz właściciela nieruchomości władnącej byłaby faktycznie symboliczna. Zdaniem apelujących nie ma przy tym znaczenia że działka ta nie ma charakteru działki drogowej. Apelujący wskazali że kwestia przejazdu obok siedliska w dzisiejszym świecie, w którym przejazd wykonywany jest w całkowicie różny sposób niż w czasach gdy tworzono obecnie obowiązujący k.c. jest kwestią wrażliwą, powodującą dalekie i liczne uciążliwości dla właściciela nieruchomości władnącej. Uczestniczki nie mogły zakładać, że wydzielona działka drogowa stanowić będzie dojazd do działki których przeznaczenie nie jest obecnie znana, a z którą nie łączy ich więź rodzinna ani nawet przeszłości geodezyjna. Zdaniem apelujących uciążliwość przejazdu przez działkę uczestniczek nie tylko jest notoryjna, ale wynika z innych przesłanek niż wskazane przez sąd a z których ma wynikać mała uciążliwość. Apelujący przypuszczają bowiem, iż działka ta nie będzie wykorzystywana rolniczo, gdyż obecnie nie jest tak wykorzystywana a o ile chodziłoby o rolnicze wykorzystywanie wnioskodawca zwróciłby się o służebność osobistą lub dochodziłoby do porozumienia z właścicielami działek po których przejazd był wykonywany. Zdaniem apelujących przyczyna dla których wnioskodawca przestał wykorzystywać dotychczasowy szlak dojazdu nie leży w zachowaniu uczestników które miałyby ponieść konsekwencje takiego zachowania co czyni rozstrzygnięcie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W sprzeczności z ważnym interesem uczestniczek pozostaje, że przewidując konieczność utworzenia drogi koniecznej do swoich nieruchomości jeszcze przed rozpoczęciem niniejszego postępowania, mają obecnie być zmuszony zaakceptować fakt, iż z efektu zapobiegliwości i dalekowzroczności oraz pracy uprawniony może być każdy, kto nabędzie uprawnienie do korzystania z działki (...) lub działek powstałych w chwili podziału.

Apelujący zarzucił że ustanowienie służebności wg wariantu trzeciego będzie powodowało konflikty sąsiedzkie a nadto iż sąd nie wziął pod uwagę dotychczasowego sposobu dojazdu do nieruchomości władnącej a całokształt tych okoliczności powoduje że ustanowienie służebności wg wariantu trzeciego stanowi nadużycie prawa podmiotowego.

Uczestnicy M. Ł. i A. N. wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego.

Wnioskodawca wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy nie były kwestionowane w apelacji. Przedmiotem zarzutów apelacyjnych są jedynie wnioski wyciągnięte z ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego. Wobec braku zarzutów co do ustaleń faktycznych oraz faktu, że poczynione ustalenia są obszerne i należycie uzasadnione Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia te za własne i czyni je podstawą rozstrzygnięcia apelacji.

Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że podstawą rozstrzygnięcia sprawy jest art. 145 k.c. Podstawa ta nie była także kwestionowana w apelacji, a jedynie zakwestionowano niewłaściwe zastosowanie tego przepisu do sytuacji faktycznej w niniejszej sprawie. Zarzutu tego nie można jednak podzielić. Słusznie bowiem wskazał Sąd Rejonowy, że zgodnie z art. 145 § 1 k.c. pierwszą i konieczną przesłanką ustanawiania służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej, i że przesłanka ta została w niniejszej sprawie spełniona. Władnąca działka (...) nie przylega do jakiegokolwiek drogi publicznej. W toku postępowania nie zostało udowodnione, aby dostęp do tej drogi był w jakikolwiek prawny sposób zagwarantowany (czy to rzeczowo czy to obligacyjnie). Niewątpliwie zatem zachodziły w niniejszej sprawie podstawy do ustanowienia służebności drogowej. Na etapie postępowania odwoławczego nie było sporne między stronami, że ustanowienie służebności drogowej może

nastąpić wyłącznie wg wariantu I, III lub V. Sąd Okręgowy podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu Sądu Rejonowego co do nieprzydatności szlaków II i IV. Argumentacji z tym związanej nie ma potrzeby w tym miejscu powtarzać, zwłaszcza że nie była ona kwestionowana w apelacji. Odnośnie pozostałych trzech wariantów wskazać należy, że za zasadnością prowadzenia służebności w każdym z tych wariantów przemawiają określone argumenty. Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że w uzasadnieniu Sądu Rejonowego znalazły się bardzo szerokie rozważania na temat argumentów przemawiających za wprowadzeniem służebności według każdego z przedstawionych wariantów. Trzeba zatem stwierdzić że Sąd Rejonowy dogłębnie i wszechstronnie przeanalizował ustalony stan faktyczny w kontekście art. 145 § 2 k.c. Wnioskowanie Sądu Rejonowego mieści się w granicach przesłanek ustanowienia służebności drogowej określonych w tym przepisie. Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że w określonym stanie faktycznym może istnieć możliwość poprowadzenia służebności drogowej kilkoma wariantami, za którymi przemawia zbliżona argumentacja. Stąd też w przypadku istnienia kilku podobnych wariantów, które w podobny sposób obciążają gruntu przez które droga ma prowadzić wybór jednego z tych wariantów mieści się w kompetencjach orzeczniczych sądu powszechnego, jeżeli tok rozumowania sądu nie budzi wątpliwości. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie. Każdy z trzech wariantów rozważanych przez Sąd Rejonowy i wskazywanych w apelacji w jakimś stopniu obciąża grunty przez które droga ma prowadzić i z całą pewnością stanowi obciążenie dla właścicieli tych gruntów. Rolą sądu orzekającego i równocześnie jego kompetencją jest ocena stopnia tej uciążliwości i wybór wariantu najmniej obciążającego grunty z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego. Sąd Rejonowy wydając zaskarżone orzeczenie przeprowadził taką analizę a jej wyniki są prawidłowe i zdaniem Sądu Okręgowego nie mogą być skutecznie zakwestionowane. Sąd Okręgowy rozstrzygając niniejszą apelację zasadniczo zgadza się z wnioskami jak i argumentacją przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Odnosząc się do zarzutu apelacji, iż służebność drogi koniecznej powinna zostać poprowadzona w pierwszej kolejności przez grunty które stanowiły kiedyś jedną nieruchomość Sąd Okręgowy wskazuje, że nie jest to wymóg bezwzględny. Pierwszeństwa prowadzenia służebności takim szlakiem zostało ograniczone do przypadków kiedy potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej. A zatem prymat prowadzenia drogi wynika w tym przypadku z tego, że na skutek dokonanej czynności prawnej działka władająca została pozbawiona dostępu do drogi publicznej. Słusznie Sąd Rejonowy wskazał że w niniejszej sprawie brak jest dowodu aby brak dostępu do drogi publicznej był następstwem dokonania takiej czynności prawnej, to jest aby na skutek podziału działek, ich sprzedaży, darowizny lub innych czynności rozporządzających doszło do odcięcia nieruchomości władnącej od drogi publicznej. Z faktu, że w przeszłości nieruchomości objęte były jedną liczbą wykazu hipotecznego w żaden sposób nie przesądza o tym że to na skutek podziału w drodze czynności prawnych działka (...) utraciła dostęp do drogi publicznej. Co więcej z opinii biegłego (karta 304) wynika że jednym urządzeniem hipotecznym (Lwh (...)) objęte były parcele, które weszły dzisiaj w skład działek (...). Tymczasem jak wynika z map złożonych na pierwszym etapie postępowania do drogi publicznej przylegała działka (...), która nie graniczyła z działką (...) ani (...) (np. mapa, k. 265). Nie sposób zatem przyjąć, aby to podział nieruchomości objętej L. 94 spowodował brak dostępu działki (...) do drogi publicznej. Ciąła hipoteczne objęte tamtym L. nie stanowiły bowiem zwartej całości ciągnącej się pasem od drogi publicznej do dzisiejszej działki (...). Pomędzy tymi gruntami znajdowały się bowiem nieruchomości stanowiące działkę (...). Już ta okoliczność przesądza o bezzasadności powyższego zarzutu apelacyjnego. Co więcej prowadzenie drogi przez nieruchomości będące przedmiotem wcześniejszych czynności prawnych uzależnione jest od istnienia takiej możliwości. Tymczasem proponowany wariant pierwszy w ogóle nie prowadzi przez działki objęte dawnym Lwh (...). W toku postępowania nie zaproponowano żadnego racjonalnego wariantu prowadzenia służebności przez teren działki (...) podzielonej potem na 2 działki: (...) i (...). Skoro propozycja takiego wariantu (przez działkę (...)) nie pojawiła się ani w twierdzeniach stron ani w opinii biegłego oznacza to że zarówno dla samych stron postępowania jak i dla sporządzającego w sprawie opinii biegłego prowadzenie drogi takim szlakiem nie było możliwe.

Sąd Okręgowy za Sądem Najwyższym podziela pogląd wyrażony w Postanowieniu z 20 maja 1998 w sprawie (LEX nr 1225369), zgodnie z którym „[p]ojęcie interesu społeczno-gospodarczego, które wymienia § 3 art. 145 k.c. nie zostało ustawowo zdefiniowane. Samo już określenie, iż chodzi o "interes społeczno-gospodarczy" wyznacza płaszczyznę jego oceny, przenosząc ją na grunt stosunków społecznych, w tym sąsiedzkich i rodzinnych i ekonomicznych czy

gospodarczych uczestników postępowania. Dyrektywę uwzględnienia interesu społeczno-gospodarczego rozumieć należy w znaczeniu najogólniejszym, jako dążenie do tego, by ustalony szlak drożny odpowiadał potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma przebiegać.” Nie można podzielić twierdzenia apelujących że jedyną przesłanką ustanowienia służebności wg wariantu trzeciego była długość szlaku służebnego. Poza argumentem z długości szlaku Sąd Rejonowy wskazał bowiem na cały szereg innych argumentów przemawiających za zasadnością prowadzenia drogi wg tego wariantu. Argumentację tę Sąd Okręgowy podziela. W szczególności należy wskazać, że obciążana działka (...) została przeznaczona na drogę dojazdową. Jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jest zatem właśnie funkcja drogowa. Ta okoliczność przesądza o nietrafności zarzutu opartego na proporcjach powierzchni zajętej przez służebność w stosunku do wielkości działek obciążanych. Proporcja ta ma znaczenie przy konieczności zmiany przeznaczenia gruntu na skutek ustanowienia służebności. W tym przypadku działka (...) została wydzielona na potrzeby komunikacyjne i ustanowienie służebności tym szlakiem jest zgodne z przeznaczeniem tego gruntu. Można zrozumieć u apelujących uczestniczek poczucie wykorzystania ich zapobiegliwości, ale nie przekreśla to uprawnień wnioskodawcy do ustanowienia służebności. Wskazywane w apelacji lokalne zwyczaje i potrzeby społeczności nakazują właśnie unikanie stanu mnożenia kolejnych dróg dojazdowych do nieruchomości położonych w oddaleniu od dróg publicznych. Ów społeczno-gospodarczy interes, o jakim mowa w art. 145 § 3 k.c. oznacza właśnie między innymi redukowaniem obszarów zajmowanych pod drogi dojazdowe i nakazuje prowadzenie szlaków drożnych w sposób możliwie skoncentrowany. Słusznie Sąd Rejonowy wskazał, że działka (...) nie może zostać przeznaczona na inny cel niż drogowy. W pozostałych wariantach proponowane szlaki nie są w takim stopniu przystosowane do funkcji drogowej, a szlak nr V w ogóle nie ma obecnie takiej funkcji.

Zgodzić się należy z apelującymi, iż kwestia przejazdu obok siedliska w dzisiejszym świecie, w którym przejazd wykonywany jest w całkowicie różny sposób niż w czasach gdy tworzono obecnie obowiązujący k.c. jest kwestią wrażliwą, powodującą dalekie i liczne uciążliwości dla właściciela nieruchomości władnącej. Ten argument nie może jednak wpłynąć na zmianę zaskarżonego postanowienia. Sąd Rejonowy analizował bowiem tę okoliczność i wskazał na częstotliwość dojazdów do działki (...) obecnie wykorzystywanej co najwyżej na cele rolnicze. Nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy argument, że uczestniczki nie mogły zakładać, że wydzielona działka drogowa stanowić będzie dojazd do działki których przeznaczenie nie jest obecnie znane, a z którą nie łączy ich więź rodzinna ani nawet przeszłość geodezyjna. Więzy wskazywane przez uczestniczki nie są bowiem przesłanką dopuszczalności prowadzenia służebności. Wypada podkreślić, że droga konieczna jest instytucją tzw. prawa sąsiedzkiego, którego funkcją i celem jest umożliwienie właścicielom sąsiadujących nieruchomości wykonywania ich praw w możliwie najszerszym zakresie. Pomoc i życzliwość sąsiedzka jest jedną z zasad współżycia społecznego, której przestrzeganie niewątpliwie leży w interesie społeczeństwa także i w początkach XXI wieku. Przestrzeganie tej zasady wiąże się często z koniecznością znoszenia obciążenia własnej nieruchomości. To lokalna społeczność (gmina) sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i określając sieć dróg gminnych przesądziła o istnieniu nieruchomości pozbawionych bezpośredniego dostępu do dróg publicznych. Stąd też nietrafny jest argument o naruszeniu przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c. Zastosowanie art. 145 k.c. z uwzględnieniem przeznaczenia gruntów i stopnia uciążliwości szlaku drogowego za przyznaniem stosownego wynagrodzenia stanowi właśnie realizację postulatu zgodności rozstrzygnięć sądowych z zasadami współżycia społecznego. Zasad tych Sąd Rejonowy nie naruszył. Co więcej zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. sąd wydaje postanowienie, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Oznacza to, że nie mogły stanowić podstawy rozstrzygnięcia okoliczności, które dopiero mogą nastąpić w przyszłości i pozostają w sferze obaw i przypuszczeń uczestniczek, jak np. ewentualny podział działki (...) i zmiana sposobu jej wykorzystywania. W materiale dowodowym brak jest podstaw do przyjęcia, iż takie zdarzenia nastąpią w określonej przewidywalnej przyszłości. Ewentualna zmiana okoliczności faktycznych, powodująca nadmierne obciążenie nieruchomości może stanowić w przyszłości podstawę do zmiany treści służebności.

Podobnie nietrafny jest argument apelacji oparty na możliwości wykreowania konfliktu sąsiedzkiego. W materiale dowodowym sprawy brak podstaw do wnioskowania obecnie o istnieniu takiego konfliktu, a samo kwestionowanie określonego wariantu służebności o istnieniu takiego konfliktu nie przesądza. Każde obciążenie nieruchomości sąsiedniej może teoretycznie powodować konflikt sąsiedzki. Taka argumentacja skutkowałaby niemożnością

prowadzenia dróg koniecznych w ogóle. Nie ulega wątpliwości, że każdy z zainteresowanych, w tym oczywiście uprawniony ze służebności winni wykonywać prawo sąsiedzkie z najmniejszą uciążliwością dla sąsiadów. Sąd orzekający o ustanowieniu służebności nie ma jednak możliwości przewidzenia i zapobieżenia wszelkim potencjalnym konfliktom, które mogą ujawnić się między zainteresowanymi. Przeciwdziałanie powstaniu tych konfliktów w pierwszej kolejności niewątpliwie jest obowiązkiem samych zainteresowanych. Każdy z wariantów I, III lub V prowadzi w bliskości siedliska a apelujące uczestniczki same dokonały takiego a nie innego wydzielenia gruntu pod drogę dojazdową. Sąd Rejonowy wskazał przyczyny, dla których nie widzi obecnie możliwości ustanowienia służebności według wariantu I i V, a ocena ta jest podzielana przez Sąd Okręgowy i nie ma potrzeby jej ponownie tu przytaczać poza powyższymi rozważaniami.

Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego zasada rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Sąd Rejonowy obszernie i wyczerpująco uzasadnił swoje rozstrzygnięcie, a Sąd Okręgowy podziela argumentacją wskazaną w uzasadnieniu Sadu Rejonowego.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że Sąd Rejonowy nie naruszył art. 145 k.c. i art. 5 k.c. a zaskarżone postanowienie jest prawidłowe. Tym samym apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Wobec oddalenia apelacji należało uznać uczestniczki, które wносиły apelację za przegrywające sprawę w postępowaniu odwoławczym. Ich interesy były niewątpliwie sprzeczne z interesem wnioskodawcy i uczestników wnoszących o oddalenie apelacji. Stąd też na zasadzie art. 520 § 3 k.p.c. zasądzono od apelujących uczestniczek obowiązek zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym zgodnie z § 8 ust. 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).