

POSTANOWIENIE

Dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ryszard Biegun
Sędziowie:	SSO Wojciech Opidowicz SSR del. Piotr Łakomiak (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Starostka

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2015 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z wniosku L. T., J. T. (1), M. C. (1), M. C. (2), B. N., M. W., R. W. (1)

z udziałem Spółdzielni Usług Rolniczych w U., Rodzinnej Praktyki Lekarskiej (...) s.c. (...) i T. R., Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej w W., B. S., A. W., T. W., W. T., E. T., A. W., R. W. (2)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawców L. T., M. C. (1), M. C. (2), B. N., M. W., R. W. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Cieszynie

z dnia 15 lipca 2015 r. sygn. akt I Ns 1365/11

postanawia

I. zmienić zaskarżone postanowienie:

a) w punkcie 1. w ten sposób, że ustanowić dla kaźdoczesnych współwłaścicieli (właścicieli) nieruchomości położonych w U. N., to jest działek nr (...) objętych KW nr (...); działek nr (...) objętych KW nr (...) i działki nr (...) objętej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie służebność drogi koniecznej po działce (...) objętej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie zgodnie z wariantem 1 sporządzonym przez biegłego geodetę S. M. (1) zawartym w jego opinii z dnia 22.06.2012r., stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia;

b) w punkcie 2. w ten sposób, że zasądzić od wnioskodawców L. T., J. T. (1), M. C. (1), M. C. (2), B. N., M. W., R. W. (1) jako dłużników solidarnych tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz uczestników:

- Spółdzielni Usług Rolniczych w U. kwotę 3065 zł (trzy tysiące sześćdziesiąt pięć złotych)

- M. K. i T. R., jako wierzycieli solidarnych kwotę 4465 zł (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt pięć złotych)

- Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej w W. kwotę 726 zł (siedemset dwadzieścia sześć złotych)

- B. S. kwotę 2629 zł (dwa tysiące sześćset dwadzieścia dziewięć złotych)

płatne do dnia 17 grudnia 2016 r. z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie;

II. koszty postępowania apelacyjnego pomiędzy stronami postępowania wzajemnie znieść.

Sędzia Przewodniczący Sędzia

Sygn. akt II Ca 758/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy L. T. , J. T. (2), M. C. (1), M. C. (2), B. N., M. W. i R. W. (1) domagali się ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działek (...) objętych KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie oraz działek nr (...) objętych KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie, a ponadto działki nr (...) objętych KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie położonych w U. nieodpłatnej służebności drogi koniecznej przez działkę (...) położona w U. ul. (...) objętych KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie na całej długości wzdłuż jej południowej granicy pasem o szerokości 4 m.

W uzasadnieniu podnieśli, iż ww działki władające są własnością wnioskodawców, a dojazd do tych działek jest możliwy wyłącznie przez działkę uczestników nr (...). Wnioskodawcy i ich poprzednicy korzystali i nadal korzystają z przejazdu po działce uczestników w miejscu wskazanym we wniosku i taki stan rzeczy trwa co najmniej od lat 60-tych XX w. W 1965r. F. C., ojciec wnioskodawczyni B. N. partycypował w kosztach wykupu parceli uczestników celem zapewnienia drogi dojazdowej do jego budynku położonym w U. ul. (...) i poniesionymi kosztami rozliczył się z wnioskodawcą L. T.. W 1968 wybudowany został mostek umożliwiający przejazd przez działkę nr (...), z którego korzystają wnioskodawcy obecnie. Wnioskodawcy podejmowali działania w kierunku polubownego rozwiązania sprawy przejazdu przez działkę uczestników, ale bezskutecznie, pomimo, że nie mają innego dostępu do drogi publicznej.

Uczestnik Rodzinna Praktyka Lekarska (...) s.c. M. K. i T. R. oraz Spółdzielnia Usług Rolniczych w U. domagali się kategorycznie nieuwzględnienia wniosku o ustaleniu po ich nieruchomości służebności drogi koniecznej. Podnieśli, że nieruchomość wnioskodawców posiada dostęp do ulicy drogi publicznej od ulicy (...), z której w przeszłości korzystali i dalej korzystają.

Uczestnik Poczta Polska S.A w W. domagał się oddalenia wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej (pismo z dnia 4.01.2012r.) W uzasadnieniu podniósł, iż nabył prawo własności do lokalu znajdującego się na działce uczestników. Według uczestnika parcele wnioskodawców posiadają już dostęp do drogi publicznej od ulicy (...), z której korzystali i korzystają do chwili obecnej, co wyklucza ustanowienie drogi koniecznej. Przejazd pasem wskazanym we wniosku po działce (...) jest zbyt wąski, nie posiada 4 m szerokości, a dodatkowo stanowi dojazd do parkingu, a w przypadku tego uczestnika do Urzędu Poczтового.

Sąd Rejonowy w Cieszynie postanowieniem z dnia 15 lipca 2015r. w sprawie I Ns 1365/11 orzekł w pkt.:

1. ustanowić dla każdorazowych współwłaścicieli nieruchomości (właścicieli nieruchomości) położonych w U. N. objętych KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie i KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie służebność drogi koniecznej po:

- działce (...) objętą KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie dalej,
- działce (...) objętej KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie dalej,
- działce (...) objętej KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie dalej,

- działce (...) objętej KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie dalej,

— działce (...) objętej KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie; zgodnie z wariantem nr 5 sporządzonym przez biegłego geodetę S. M. (1) w jego opinii z dnia 22.06.2012r. sporządzonej w niniejszej sprawie (k.66 akt) stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia;

2. zasądzić od wnioskodawców L. T., J. T. (1), M. C. (1), M. C. (2), B. N., M. W., R. W. (1) solidarnie tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej

—na rzecz uczestników A. W. i R. W. (2) solidarnie kwotę 15 500 zł (piętnaście tysięcy pięćset złotych 00/100),

—na rzecz uczestników W. T. i E. T. solidarnie kwotę 7 270 zł (siedem tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych 00/100),

—na rzecz uczestników A. W. i T. W. solidarnie kwotę 18 270 zł (osiemnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych 00/100)

ustalając, iż powyższe kwoty wnioskodawcy zapłacą w terminie do 31.12.2018r.

z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki;

3. kosztami postępowania stanowiącymi opłatę sądową od wniosku oraz kosztami opinii biegłych obciążyć solidarne wnioskodawców w całości, pozostawiając szczegółowe rozstrzygnięcie w zakresie kosztów do rozpoznania Referendarzowi Sądowemu.

Sąd Rejonowy orzekając w powyższy sposób ustalił, że wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości wnioskodawców jest co do zasady uzasadniony stosownie do treści art. 145 § 1 - 3 kc jeśli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej właściciele jej, mogą żądać ustanowienia jej po gruntach sąsiednich za wynagrodzenie, a przeprowadzenie drogi koniecznej winno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb tej nieruchomości oraz z najmniejszym obciążeniem nie ma gruntu, przez które droga ma prowadzić i powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy nieruchomości. Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało, brew stanowisku zaprezentowanego przez uczestników, iż nieruchomość wnioskodawców nie posiada , z całą pewnością odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (szczegółowe wywody wynikające z opinii biegłego S. M. z dnia 27.02.2015r. k.308-309 akt i opina tego biegłego z dnia 22.06.2012 k. 66 akt). Równocześnie brak jest podstaw do ustanowienia na rzecz nieruchomości wnioskodawców służebności drogi koniecznej bez wynagrodzenia na rzecz właścicieli nieruchomości obciążonych. Skoro cytowany wyżej przepis wyraźnie stanowi, że służebność taka może być ustanowiona tylko za wynagrodzeniem.

W toku postępowania uczestnicy (pisma k. 9, 30, 40, 90, protokół oględzin k.58 i k 257 akt) wskazywali, iż w razie ustanowienia służebności drogi koniecznej jej przebieg powinien być inny niż przez działki uczestników, wskazując 4 inne warianty takiej drogi koniecznej. Opinia biegłego geodety S. M. (1) z dnia 22.06.2012r. (k. 66 akt) szczegółowo przedstawia propozycję przebiegu służebności wskazane przez wnioskodawców oraz przez uczestników. Opinia ta przedstawia w konsekwencji 5 odrębnych wariantów przebiegu służebności wraz ze szczegółowymi szkicami przebiegu każdego z wariantów oraz załącznikiem zawierający wykaz właścicieli nieruchomości. Opinia ta jest prawidłowa i nie była kwestionowana przez wnioskodawców i uczestników.

W toku postępowania tak wnioskodawcy, jak i uczestnicy, uznając, iż ostatecznie jedynym racjonalnym przebiegiem służebności dla nieruchomości wnioskodawców (z uwagi na wielkie koszty wykonania szlaków drogowych, długość szlaków i jego skomplikowanie należy odrzucić kategorycznie wariant 2, 3 i 4 wskazany w opinii S. M.) mogą być warianty 1 i 5 przedstawione przez biegłego S. M. w jego opinii i szkicu (k 66 akt), przy czym wariant 1 jest wariantem wskazanym we wniosku , natomiast wariant 5 przebiega od ulicy (...) po działce nr (...) objętej KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie, po działce (...) objętą KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie, przez działkę (...) objętą KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie, po działce (...) objętą KW (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie oraz działce (...) objętej KW

(...) Sądu Rejonowego w Cieszynie. Równocześnie biegły Z. S. w swojej opinii z dnia 31.12.2012r. zaktualizowanej przez biegłego w trakcie postępowania wyliczył szczegółowo wynagrodzenie należne właścicielom nieruchomości obciążonej w każdej z ww wariantów, a w szczególności nr 1 i 5. Opinia ta jest spójna, logiczna, w pełni miarodajna, nie była kwestionowana przez wnioskodawcę i uczestników (k. 111 akt). Biegły w toku postępowania dokonał jedynie korekty powyższej opinii uwzględniającej zmiany prawne nieruchomości uczestników zaszele w trakcie postępowania (opinia uzupełniająca z dnia 5.08.2013r.k. 179-181 akt- odnośnie wariantu 1 przebiegu służebności) wskazanego w opinii geodezyjnej. Ponadto biegły (ustna opinii uzupełniająca z dnia 31.07.2013r. k. 169-170 akt) ustalił, że przejazd wg wariantu 1 i 5 są do przyjęcia.

Sąd I instancji na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego ustalił, iż najbardziej racjonalnym, odpowiadającym przesłanką sformułowanym w art. 145 kc jest wariant przebiegu drogi koniecznej wskazywany przez uczestników, a opisany w opinii biegłego geodety S. M. (1) z dnia 22.08.2012r. jako wariant 5.¹ Wariant ten stanowi urządzone drogę dojazdową, użytkowaną już obecnie przez uczestników A. i T. W. częściowo wyasfaltowaną, a częściowo utwardzoną. Jak wynika z treści ustnej, uzupełniającej opinii biegłego Z. S. z dnia 8.07.2015r. (k. 283-284 akt) z drogi tej należało by jedynie urządzić zjazd do posesji wnioskodawców. Różnica poziomów tam to 1 -2 m, także zjazd byłby stromy, z pasa istniejącej już drogi należało by usunąć co najmniej jedno drzewo i należałoby w tym miejscu dokonać utwardzenia powierzchniowego, a koszty te obciążały by wnioskodawców i w przybliżeniu wynosił by ok 9 000 zł Ponadto należałoby dokonać robót ziemnych na tym zjeździe - niezbyt kosztownych . Korzystanie z tego wariantu byłoby przez wnioskodawców spokojne, nie konfliktowe, żaden z właścicieli nieruchomości, po której przebiega ten szlak drogowy nie zgłaszał poważnych argumentów przeciwko urządzeniu w tym miejscu dojazdu dla wnioskodawców i nie żyje z wnioskodawcami w konflikcie. Co prawda w trakcie oględzin uczestniczka A. W. (k. 225 akt) oświadczyła, iż nie zgadza się na ustanowienie w tym miejscu służebności to nie podała żadnych argumentów uzasadniających jej stanowisko i w toku postępowania nie była w żaden sposób aktywna.

Odnośnie wariantu 1 to podnieść należy, że dojazd w tym miejscu jest już urządzony i wnioskodawcy korzystają z niego obecnie jako dojazd do swoich posesji. Jednak budzi on kategorię sprzeciw i zastrzeżenia uczestników tj. właścicieli nieruchomości po których przebiega W szczególności uczestnicy kategorię sprzeciw i konsekwentnie podnosili, że nie zgadzają się na przejazd w tym miejscu wnioskodawców, a w szczególności na korzystanie z niego ciężkim sprzętem rolniczym, tak jak do tej pory. Już w przeszłości dochodziło do sprzeczek i kłótni na tym tle z wnioskodawcami (protokół oględzin k. 217-220 akt). Z fragmentu nieruchomości, na którym usytuowany jest ten przejazd korzystają klienci uczestników, tj. przychodni lekarskiej, budynku poczty i spółdzielni usług rolniczych, co powoduje stały i intensywny ruch tych osób, które tam przejeżdżają, parkują, zawracają. Sytuacja ta wymusza na uczestnikach ograniczenie w tym miejscu ruchu innych osób, a także postawienie ogrodzenia, które zabezpieczało by tych użytkowników korzystających z powyższych placówek np. przed kradzieżą czy uszkodzeniem pojazdu. Na marginesie dodać należy, że w toku postępowania, uczestnicy wzdłuż szlaku drogowego postawili rząd słupków uniemożliwiających przejazdu dla m.in. sprzętu rolniczego wnioskodawców. Okoliczności te w ocenie Sądu uzasadniają przyjęcie jako bardziej racjonalnego dojazdu dla wnioskodawców szlaku opisanego w opinii geodety jako wariant 5, nawet w sytuacji kiedy wynagrodzenie należne właścicielom nieruchomości obciążonych jest znacząco wyższe, niż te przy przyjęciu wariantu 1 (odpowiednia kwota 42 010zł i 10 000 zł- opinia biegłego k. 111 akt) oraz konieczności wykonania przez wnioskodawców nakładów dla wykonania drogi koniecznej (koszty nakładów wyliczone przez biegłego na 9 000 zł).

W tej sytuacji skoro najbardziej racjonalnym w ocenie Sądu będzie ustalenie służebności drogi koniecznej wg wariantu 5 to Sąd w oparciu o art. 145 § 1-3 kc orzekł o ustaleniu takiej służebności drogowej. Równocześnie biorąc pod uwagę, iż wynagrodzenie należne za ustanowienie służebności dla właścicieli nieruchomości obciążonych jest znaczne zobowiązano wnioskodawców do jego uiszczenia w okresie do 31.12.2018r., tak aby wnioskodawcy, którzy będą zmuszeni dodatkowo do poniesienia kosztów związanych z nakładami mogli taką kwotę zgromadzić.

Sąd Rejonowy dokonując wyboru z pomiędzy przedstawionych przez wnioskodawców i uczestników wariantów wziął pod uwagę, iż przeprowadzenie drogi koniecznej następuje przy uwzględnieniu potrzeb nieruchomości niemającej

dostępu do drogi publicznej, ale z jak najmniejszym obciążeniem gruntu przez, które ma droga prowadzić (post. z dnia 13.02.1985r. III CRn 311/85, legalis, post. SO w Gdańsku z dnia 1.07.2011 r. III Co 72/10, III Ckn 413/02, post SN z dnia 26.09.2000r.). Podnieść również należy, iż uwzględnienie interesu społeczno-gospodarczego przy ustanowieniu służebności drogi koniecznej oznacza, że należy stracić się tak wytyczyć drogę konieczną, aby nie była ona zarzewiem konfliktów i przyszłych sporów pomiędzy sąsiadami (post. SN z dnia 21.03.1983r. III CRn 14/83, OSP 1983r, nr 12 poz. 259, post SN z dnia 13.02.1985r. III CRn 311/84, legalis).

Kosztami postępowania obciążono stosownie do treści do art. 520 § 1 kpc wnioskodawców w całości.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli wnioskodawcy, zarzucając zaskarżonemu postanowieniu naruszenie prawa materialnego tj. art. 145 kc przez przyjęcie, że przebieg ustanowionej zaskarżonym postanowieniem drogi koniecznej jest przebiegiem najbardziej racjonalnym oraz nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 217 § 1, art. 227 i art. 232 k.p.c, polegające na pominięciu wyjaśnień i ustalenia istotnego dla sprawy okoliczności, czyli nie przeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego i nie rozważeniu w sposób bezstronny i wszechstronny stanowisk obu stron co do rzekomego konfliktu i sporów pomiędzy wnioskodawcami i uczestnikami ad. 1- ad. 4 oraz braku ustalenia możliwości rozgraniczenia działki drogowej 652/1 z nieruchomościami sąsiednimi w trybie administracyjnym na co wskazywał biegły sądowy, jak i sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie wskutek naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszzechstronny, bowiem z pominięciem oceny biegłych sądowych co do najkorzystniejszego wariantu ustanowienia drogi koniecznej.

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżący, wnieśli o:

- zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce (...) objętej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Cieszynie na rzecz kaźdoczesnych współwłaścicieli (właścicieli) nieruchomości położonych w U. N. objętych KW nr (...) i KW nr (...), zgodnie z wariantem 1 sporządzonym przez biegłego geodetę S. M. (1) w jego opinii z dnia 22.06.2012r. oraz zasądzenia od wnioskodawców solidarnie tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz uczestników ad.1 - ad.4, zgodnie z opinią biegłego sądowego Z. S. (2) z dnia 6 lipca 2015r., tj. na rzecz Spółdzielni Usług Rolniczych w U. kwoty 3 065zł, na rzecz M. K. i T. R. solidarnie kwoty 1 567zł, na rzecz Poczty Polskiej Spółka Akcyjna w W. kwoty 726zł i B. S. kwoty 2 629zł, względnie o:

- uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do dalszego postępowania Sądowi I instancji- przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W toku rozprawy apelacyjnej wnioskodawcy sprecyzowali zakres żądanej zmiany zaskarżonego postanowienia, wskazując, iż służebność drogi koniecznej według wariantu 1 ma również dotyczyć kaźdoczesnego właściciela lub współwłaściciela działki nr (...) objętej KW (...). W ocenie Sądu Okręgowego uchylenie to stanowiło to ewidentne niedopatrzanie, skoro żądanie apelacji dotyczyło ustanowienia służebności według wariantu nr 1, bez żadnych modyfikacji.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy wnieśli o jej oddalenie za przyznaniem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należało, że wnioski dowodowe zawarte w odpowiedzi na apelację podlegały pominięciu, jako spóźnione na podstawie art. 381 kpc w zw. z art. 13§2 kpc, gdyż uczestnicy mogli je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Przynajmniej dwa spośród czterech zaoferowanych zdjęć musiała zostać wykonana w okresie zimowym, natomiast sąd rejonowy zamknął rozprawę 8 lipca 2015r. Niezależnie od powyższego wnioskowane dowody nie miały większego znaczenia w niniejszym postępowaniu, z przywołanych poniżej argumentów.

Zarzut naruszenia art. 233§1 kpc w z zw. z art. 13§2 kpc okazał się zasadny Mianowicie prawidłowa, wszechstronna ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wskazywała, że przebieg drogi koniecznej winien zostać przeprowadzony według wariantu nr 1 sporządzonego przez biegłego geodetę S. M. (1), który w opinii z dnia 22.06.2012r. ocenił go jako najkorzystniejszy wariant, ze względu na fakt, iż jest to wariant najkrótszy, i prowadzi przez mostek bezpośrednio do istniejącej częściowo utwardzonej drogi dojazdowej do zabudowań wnioskodawców. Również drugi z biegłych – Z. S. (2) na s. 23-24 opinii z dnia 29.12.2012r. podał szereg argumentów przemawiających za wyborem wariantu nr 1 drogi koniecznej, takich jak: odcinek drogi służebnej jest najkrótszy, a powierzchnia wykonywanej służebności najmniejsza; umożliwia dogodny dojazd do centralnej części nieruchomości władających z posadowionymi w tym obszarze budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi; łączy drogę publiczną z systemem wewnętrznych szlaków komunikacyjnych mieszczących się w granicach nieruchomości władających; umożliwia wykorzystanie elementu infrastruktury w postaci mostku betonowego nad korytem potoku M., który wzniesli sami wnioskodawcy (zob. także k. 61); nie wymaga żadnych nakładów; wiedzie pasem istniejącej drogi (nie powoduje pomniejszenia realnego obszaru upraw rolnych).

Już sama analiza opinii obu biegłych prowadzi do jednoznacznego wniosku, że wybór wariantu nr 1 narzuca się w sposób naturalny i oczywisty i nie pozostaje w sprzeczności z treścią art. 145 kc. Jak bowiem wynika z utrwalonego orzecznictwa przeprowadzenie drogi koniecznej stanowi wynik łącznej oceny: potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić oraz interesu społeczno-gospodarczego. W wypadku możliwości wyboru między kilkoma gruntami co do przeprowadzenia drogi koniecznej, interes społeczno-gospodarczy wymaga, żeby - w razie braku przeciwwskazań z punktu widzenia potrzeb nieruchomości niemającej dostępu - droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek tego przeprowadzenia będzie najmniejszy (zob. Postanowienie SN z s2.04.2014r., Sygn. akt IV CSK 450/13; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2000 r. III CKN 413/00). Odpowiednim jest taki dostęp do drogi publicznej, który pozwala właścicielowi korzystać z całej nieruchomości (nie tylko z jej części) zgodnie z jej przeznaczeniem. Tak rozumiany dostęp obejmuje również zaplecze budynku wchodzące w skład nieruchomości, umożliwiające racjonalne korzystanie z niej. W judykaturze podkreśla się znaczenie ułatwień cywilizacyjnych dla właściciela nieruchomości w postaci możliwości dojazdu, parkowania i garażowania pojazdów własnych oraz obcych (orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2000 r., V CSK 1306/00, niepubl., z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 172/00, niepubl., z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, niepubl. i z dnia 6 lutego 2009 r., IV CSK 401/08, niepubl.). Ten nurt orzecznictwa należy zdecydowanie zaakceptować, ponieważ poziom standardów cywilizacyjnych wyraźnie się podniósł (Postanowienie SN z dnia 13.04.2011r., Sygn. akt V CSK 317/10). W ocenie Sądu Okręgowego tylko wybór wariantu nr 1 pozwoli korzystać w pełni z całej nieruchomości wnioskodawców, która ma już rozbudowaną i utrwaloną sieć dróg wewnętrznych, pozwalających racjonalnie korzystać nie tylko z nieruchomości budynkowych, gospodarczych, ale również z pól uprawnych. Tego nie zapewni wybór wariantu nr 5, który przewiduje konieczność wykonania wjazdu na nieruchomość wnioskodawców z innej strony (od strony istniejącej skarpy, z której należałoby wykonać zjazd i widocznego na zdjęciu pola uprawnego), nie mówiąc, że łączna kwota wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności wg tego wariantu wynosi aż 42010zł – 344/v. (w przypadku wariantu nr 1 jest to kwota 10885zł, k. 344, a więc prawie 4 krotnie mniejsza i to bez uwzględnienia nakładów koniecznych niezbędnych do przygotowania szlaku służebnego według wariantu 5), a także powierzchnia szlaku służebnego wg wariantu 5 jest wielokrotnie większa od wariantu nr 1, który co zostało już podkreślone jest już urządzony i nie wymaga żadnych nakładów. Biegły M. wskazał również na kolejną trudność poprowadzenia wariantu drogi koniecznej wg wariantu nr 5, polegającą na konieczności rozgraniczenia administracyjnego działki drogowej nr (...) z innymi nieruchomościami, co w swoich rozważaniach pominął Sąd Rejonowy, nie ustalając czy jest to w ogóle możliwe, a jeżeli tak w jakim terminie. Na niekorzyść wariantu 5 przemawia nie tylko jego długość, konieczność urządzenia zjazdu na nieruchomości władające, ale także fakt, iż jest to droga stosunkowo długa, kręta, wąska (por. zdjęcia na s. 31 opinii biegłego Z. S. (2) i pkt. f opisu wariantu nr 5 ze s. 31), miejscami o złej nawierzchni (por. zdjęcie u góry po prawej stronie ze s. 32 i pkt. b opisu wariantu nr 5 ze s. 31) i wcale nie będzie umożliwiała bezkolizyjnego przejazdu ciężkiego sprzętu rolniczego, z którego wnioskodawcy korzystają przecież jedynie okresowo, tj. w trakcie żniw, sianokosów itp.. Porównanie powyższych cech obu wariantów przebiegu dróg koniecznych przemawiających za

wariantem nr 1 znajduje również uzasadnienie w orzecznictwie, które nakazuje zgodnie z art. 145 § 2 k.c. badać w jaki sposób dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej i z jakich przyczyn nieruchomości została go pozbawiona, jakie jest stanowisko większości właścicieli gruntów, przez które droga ma przebiegać, jakich czynności czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnącej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych (Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1997 r. II CKN 456/97).

Kolejnym argumentem przemawiającym za wyborem wariantu nr 1 jest wyraźna dysproporcja na niekorzyść wariantu 5 kosztów jego urządzenia, które w ocenie biegłego Z. S. (2) wyniosłyby co najmniej 9000zł (k. 284), przy zerowych nakładach przy wariacie nr 1 (zob. dowód z przesłuchania biegłego sądowego Z. S. (2), k. 283). Wskazać należało, że Sąd Najwyższy wskazywał już w swoich orzeczeniach, że szczególnie wysokie koszty przystosowania wyznaczonego szlaku do przejazdu mogą być traktowane jako okoliczność przemawiająca za wyborem innego wariantu drogi (por. postanowienie z dnia 6 kwietnia 2004 r. I CK 552/03, OSNC z 2005 r., nr 4, poz.70 i z dnia 24 czerwca 1997 r. II CKN 244/97, niepubl.). (Postanowienie Sygn. akt IV CSK 450/13)

W tym miejscu należy powrócić jeszcze do istotnej okoliczności, iż to wariantem nr 1 wnioskodawcy korzystali od kilkudziesięciu lat (od 1965r), zanim na nieruchomości oznaczonej działką nr (...) został wzniesiony aktualny budynek (w 1983r., k. 60), w którym zostały wydzielone odrębne lokale stanowiące własność uczestników postępowania. Wskazywał na to chociażby wnioskodawca podczas wizji w dniu , a co również wynikało z pisma wnioskodawców z dnia 3.09.2012r. (k. 80-81), do którego zostały dołączone dokumenty przemawiające za tym, że zarówno poprzednik prawny wnioskodawczyni B. N. - ojciec F. C. i wnioskodawca L. T. partycypowali w kosztach wykupu parceli (obecnie działki nr (...)), celem urządzenia drogi dojazdowej do ich nieruchomości. Podkreślić również należało, co wynikało z pisemnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego S. M. (1) z dnia 27.02.2015r. (k. 308), że nieruchomości władnące nie graniczyły również w przeszłości z drogą publiczną, granicząc z parcelami pierwotnymi aktualnych parcel, a tym samym nie można było postawić wnioskodawcom jakiegokolwiek zarzutu, iż przez czynność prawną lub czynności prawne sami pozbawili się dostępu do drogi publicznej.

W ocenie Sądu odwoławczego, powoływanie się przez uczestników na konflikt, który ma polegać na braku możliwości korzystania przez klientów uczestników z ich usług nie ma uzasadnionych, racjonalnych podstaw. Oczywistym pozostaje, że służebność drogi koniecznej wg wariantu 1 ma przebiegać wyłącznie po powierzchni gruntu pełniącą rolę drogi, a nie np. parkingu, a zatem żaden z klientów uczestników nie może jej tarasować, zajmować, uniemożliwiając tym samym dojazd do nieruchomości wnioskodawców. W ocenie Sądu Okręgowego jest to kwestia należytej egzekucji obowiązku przestrzegania przepisów drogowych, czy porządkowych na nieruchomości oznaczonej nr (...). Ponadto, jak wskazuje to dokumentacja droga zajęta pod wariant drogi koniecznej według wariantu nr 1 służy także jako dojazd na tył nieruchomości budynkowej zlokalizowanej na działce nr (...), co widać na zdjęciach na s. 24 opinii biegłego Z. S. (2). Wprawdzie uczestnicy zamontowali od strony chodnika widoczne na zdjęciach na s. 24 opinii wskazanego biegłego słupki połączone łańcuchem, co może utrudniać dojazd do nieruchomości wnioskodawców jedynie ciężkiego sprzętu rolniczego, ale co należało podkreślić zostały postawione dopiero w toku niniejszego postępowania, są demontowane, a po drugie w sporadycznych sytuacjach, wnioskodawcy korzystali z przejazdu kombajnu do gospodarstwa Państwa N. po nieruchomości Państwa G. (k. 61). Ponadto wskazać należało, że kombajnu nie używa się na co dzień do prac polowych, tylko w trakcie żniw, a zatem sporadycznie. Fakt stosunkowo rzadkiego wykorzystywania przez wnioskodawców ciężkiego sprzętu rolniczego był wskazywany podczas oględzin w dniu 21.10.2013r. (k. 224), co nie zostało zakwestionowane przez uczestników. Biegły sądowy Z. S. (2) podczas oględzin w dniu 21.10.2013r. stwierdził, że według wariantu 1 służebnym szlakiem może przejechać nawet kombajn z ciągnącym hederem – elementem kombajnu służącym do ścinania zboża, kukurydzy itp. (k. 222), co także nie zostało zakwestionowane przez uczestników. Reasumując, zasadniczym celem, do jakiego będzie używany szlak służebny wg wariantu 1 będzie zatem dojazd do nieruchomości wnioskodawców samochodami osobowymi, a nie ciężkim sprzętem rolniczym. Ponadto dla wnioskodawców, którzy poruszają się pieszo wariant nr 1 również będzie bardziej korzystny od wariantu nr 5, gdyż zdecydowanie bliżej wg wariantu 1 jest do przystanku autobusowego.

Uczestnicy niezasadnie wskazywali również, iż wybór wariantu nr 1 wpłynie na brak możliwości zabezpieczenia nieruchomości przed wandalami, czy złodziejami, gdyż po pierwsze jest to kwesta jedynie adekwatnego wyboru sposobu zabezpieczenia (np. w formie monitoringu), a po drugie jak wynikało z oświadczeń wnioskodawców odnotowanych podczas wizji w dniu 21.10.2013r. (k. 223) nie sprzeciwiają się oni postawieniu przez uczestników ogrodzenia, jeśli by pomimo jego ustawienia droga wg wariantu nr 1 była w dalszym ciągu dnia nich dostępna. Z kolei uczestnicy nie wykazali żadnymi dokumentami, że w ogóle zamierzają postawić jakiekolwiek ogrodzenie nieruchomości budynkowej znajdującej się na działce nr (...) stanowiącej odrębną nieruchomość, a jeżeli tak, że jego sposób posadowienia uniemożliwi korzystanie ze służebności wg wariantu nr 1.

Jeśli chodzi o wybór wariantu nr 5, to on również spotkał się ze sprzeciwem jednej z uczestniczek, a mianowicie A. W. (k. 225), a zatem nie można uznać, że również on nie będzie rodził w przyszłości jakichkolwiek konfliktów. To co zostało już powyżej powiedziane obawa powstania w przyszłości konfliktów sąsiedzkich, nie mogła stanowić jedynej przesłanki, za przyjęciem wariantu nr 5, kiedy materiał dowodowy nie ujawnił, aby ewentualny konflikt miał realne, obiektywne podstawy.

Reasumując, Sąd Okręgowy nie dopatrył się, aby ewentualna szkoda, która mogłaby przykładowo objawiać się w uszkodzeniu czy to słupków, niewłaściwie zaparkowanych samochodów, czy nawet elewacji na skutek nieostrożnego przejazdu wielkogabarytowymi maszynami rolniczymi wnioskodawców szlakiem służebnym według wariantu 1, przewyższała korzyści jakie dla wnioskodawców będzie stanowił wybór wariantu nr 1, tym bardziej, że również wykorzystanie wariantu nr 5 mogłoby wywołać szkody w mieniu osób trzecich, gdyż nie jest możliwym całkowite wyeliminowanie tego rodzaju niebezpieczeństwa w realiach ruchu drogowego przy użyciu mechanicznych środków transportu. Sąd Okręgowy podziela stanowisko, że przy ustanowieniu drogi koniecznej trzeba zaś mieć na uwadze wzajemne interesy stron, a więc nie tylko żądającego ustanowienia drogi, lecz także właściciela nieruchomości, przez którą droga ta ma przechodzić. Jeśli szkoda grożąca właścicielowi nieruchomości, mającej zostać obciążoną drogą konieczną, jest większa niż korzyści, które uzyska żądający drogi, to nie można orzec ustanowienia drogi koniecznej (postanowienie SN z dnia Sygn. akt IV CSK 423/12). Tak jak zostało już powiedziane, brak jest w sprawie przesłanek, aby uznać, że szkoda dla nieruchomości uczestników miałaby być większa niż korzyści, które odniosą wnioskodawcy. Podzielić należało stanowisko apelujących, że na obecnym etapie obawy uczestników co do zmiany charakteru korzystania przez wnioskodawców z nieruchomości gruntowych są przedwczesne i w związku z tym nie jest wykluczone, że w przyszłości znajdą przesłanki do zastosowania art. 291kc, czy też nawet 294kc.

Uwzględniając powyższe okoliczności, po podzieleniu przez sąd odwoławczy w szczególności naruszenia art. 233§1 kpc w zw. z art. 13§2 kpc oraz prawa materialnego, tj. art. 145 kc zmienił na podstawie art. 386§1 kpc w zw. z art. 13§2 kpc zaskarżone postanowienie, tak, jak w pkt. I a) postanowienia z dnia 17.12.2015r..

W zakresie, w jakim Sąd Okręgowy nie zakwestionował ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego i oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, sąd II instancji przyjął je za własne.

Na podstawie aktualnych, ujawnionych w toku postępowania apelacyjnego ksiąg wieczystych dotyczących zarówno nieruchomości wspólnej, jak i wyodrębnionych nieruchomości lokalowych (k. 387-406) Sąd Okręgowy ustalił kto jest właścicielem stanowiących odrębną własność lokali, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej i kierując się wysokością wynagrodzenia ustaloną w pisemnej opinii biegłego sądowego Z. S. (2) z dnia 6.07.2015r. (k. 344) przyznał od wnioskodawców na rzecz poszczególnych właścicieli lub współwłaścicieli (na zasadzie współwłasności łącznej) wynagrodzenie. Sąd Okręgowy wskazał jedynie, że M. K. i T. R. są współwłaścicielami dwóch lokali, tj. nr (...) i nr (...)i dlatego też na ich rzecz należało zasądzić kwotę 4465zł stanowiące sumę kwoty 1567zł i 2898zł. W pozostałym zakresie wyliczenia wskazane w apelacji okazały się prawidłowe.

Sąd Okręgowy jednocześnie wskazał, że skoro ostateczna wartość wynagrodzenia według wariantu nr 1 jest niższa niż według wariantu nr 5, nie stoi to na przeszkodzie wskazaniu krótszego terminu na zapłatę wynagrodzenia dla uczestników wymienionych w pkt. I b).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł po myśli art. 520§1 kpc w z.w z art. 391§1 kpc przyjmując, że wnioskodawcy, jak i uczestnicy powinni je ponieść we własnym zakresie.

Na marginesie wskazać należało, że Sąd Okręgowy przyjął, że nie został zaskarżony pkt. 3 postanowienia z dnia 15.07.2015r..

Sędzia: Przewodniczący: Sędzia:

Sędzia ref. I instancji: SSR J. B.