

Sygn. akt II Ca 1065/17

POSTANOWIENIE

Dnia 30 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Kurdziel
Sędziowie:	SO Katarzyna Oleksiak SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)

Protokolant: starszy protokolant sądowy E. H.

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2017 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku R. R. (1)

przy uczestnictwie D. P., Ł. P. i B. B.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników D. P. i Ł. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 20 października 2016 r., sygnatura akt I Ns 1864/13/K

postanawia:

1. sprostować zaskarżone postanowienie w punkcie I w ten sposób, że oznaczyć działkę na której położona jest droga publiczna numerem (...)w miejsce omyłkowo wpisanego numeru (...)
2. oddalić apelację;
3. zasądzić od uczestników D. P. i Ł. P. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Katarzyna Oleksiak SSO Beata Kurdziel SSO Krzysztof Wąsik

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 30 sierpnia 2017 roku

Postanowieniem z dnia 20 października 2016 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości składającej się z działki nr (...) położonej w (...), gm. (...), objętej księgą wieczystą nr (...), służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu i przechodu pasem o szerokości(...) przebiegającym przez nieruchomość składającą się z działki nr (...) położoną w (...)objętą księgą wieczystą nr

(...) do drogi publicznej oznaczonej jako działka nr (...), zgodnie z wariantem (...) projektu służebności drogi koniecznej, oznaczonym kolorem fioletowym, sporządzonym przez biegłego sądowego (...) dnia (...) (pkt I), zasądził od wnioskodawczyni R. R. (1) na rzecz uczestniczki D. P. kwotę 8 883,50 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt II), ustalił, że koszty postępowania w zakresie wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodów z opinii biegłych ponosi Skarb Państwa (pkt III) oraz ustalił, że w pozostałym zakresie wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt IV).

Orzeczenie to zapadło w następującym stanie faktycznym.

Aktualnym właścicielem nieruchomości, składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) położonej w (...), objętej KW nr (...), jest wnioskodawczyni R. R. (2).

Nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) od strony zachodniej bezpośrednio przylega do działki ewidencyjnej nr (...), stanowiącej własność gminy (...). Na działce nr (...) (a także częściowo na sąsiednich działkach ewidencyjnych) urządzona jest nieutwardzona droga gruntowa o zmiennej szerokości ((...)) i bardzo głębokich koleinach, wykorzystywana jako droga dojazdowa do pól. Skarpy istniejące po obu stronach tej drogi gruntowej przebiegającej w większości po działce nr (...) w najwyższych miejscach sięgają do(...). Na odcinku pierwszych (...) (od strony drogi powiatowej) działka nr (...) przestała być użytkowana jako droga.

W pobliżu nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) przebiega droga publiczna – droga powiatowa urządzona na działce nr (...).

Działkę nr (...) oddziela od drogi publicznej – działki nr (...) - nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr (...), objęta KW nr (...), stanowiąca własność B. B.. Działki nr (...) stanowiły kiedyś jedną nieruchomość.

Nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) pozbawiona jest odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Ustanowienie służebności drogi koniecznej, zapewniającej dostęp do drogi publicznej nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) jest możliwe według następujących wariantów:

Wariant (...) (oznaczony kolorem niebieskim w opinii biegłego – k. 126) przewiduje przebieg służebności drogi koniecznej częściowo przez działkę nr (...) - wzdłuż jej północnej granicy oraz częściowo przez działkę nr (...) - wzdłuż jej południowej granicy. Powierzchnia projektowanego szlaku wynosi (...) ⁰. Tym szlakiem realizowany był w przeszłości dojazd do aktualnej działki nr (...). Wariant (...) przebiega przez drogę gruntową, częściowo utwardzoną. Prowadzi do istniejącej bramy w ogrodzeniu działki nr (...), w bliskim sąsiedztwie domu mieszkalnego posadowionego na działce nr (...) (nr (...)). Przejazd pomiędzy granicą ewidencyjną działek nr (...) a bramą w ogrodzeniu działki nr (...) realizowany byłby bezpośrednio przy schodach wejściowych do domu mieszkalnego nr (...).

Wariant nr (...) przewiduje przebieg szlaku służebności drogi koniecznej przez działkę (...) wzdłuż jej południowej granicy z działką (...). Powierzchnia projektowanego szlaku wynosi (...) ⁰. Szlak służebności drogi koniecznej zgodny z wariantem (...) prowadzi w przeważającym zakresie przez istniejącą, utwardzoną kruszywem drogę, przez część działki nr (...), która ma szerokość niewiele większą od projektowanej drogi koniecznej i wykorzystywana jest wyłącznie jako dojazd do budynków posadowionych w dalszej części działki nr (...).

Wariant nr (...) ((...)) przewiduje przebieg szlaku służebności drogi koniecznej od drogi publicznej nr (...) do działki drogowej nr (...), stanowiącej własność gminy (...). Powierzchnia projektowanego szlaku to (...). Przebiega przez działki nr (...), częściowo po drodze utwardzonej kamieniem, a w dalszej części po drodze gruntowej, w bezpośredniej bliskości budynków (w tym budynku mieszkalnego) posadowionych na działkach nr (...).

Nieruchomość składająca się z działki nr (...) stanowi aktualnie własność D. P. i Ł. P., a nieruchomość składająca się z działki nr (...) stanowi aktualnie własność D. P..

Wartość wynagrodzenia należnego właścicielowi działki nr (...) za ustanowienia na jej części drogi koniecznej według wariantu(...) wynosi (...) Wartość prac przeprowadzonych na działce nr (...) celem urządzenia szlaku drożnego, z którym (co do zasady) pokrywa się wariant(...)służebności drogi koniecznej wynosi (...)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zalegających w aktach sprawy, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron postępowania oraz opinii biegłych sądowych. Sąd oparł się również na wydanych w sprawie opiniach biegłych, które uznał za jasne, konkretne i pozwalające na poczynienie koniecznych ustaleń. Zarzuty do opinii biegłego (...)dotyczyły kwestii ilości przedstawionych wariantów służebności drogi koniecznej. Wskazać należy, iż biegły uwzględnił warianty wskazywane tak przez wnioskodawczynię (...), jaki i przez uczestniczkę D. P. (...) - na chwilę sporządzania opinii. Późniejsza zmiana stanowiska uczestniczki i wskazywanie jako dojazdu do nieruchomości wnioskodawczyni szlaku przebiegającego w całości przez działkę nr (...) nie mogła obciążać biegłego. Biegły wskazał wszystkie warianty, które były wcześniej podawane przez strony, jak również przygotował dodatkowy wariant (...). Biegły nie jest zobowiązany do zaprojektowania szlaku służebności przez wszystkie nieruchomości sąsiadujące z przyszlą nieruchomością władnącą, lecz do zaprojektowania takich szlaków, które są możliwe do przeprowadzenia bez nadmiernego obciążania nieruchomości obciążonych i bez konieczności czynienia nadmiernych nakładów. Sąd przeprowadził także dowód z oględzin przedmiotowych nieruchomości, który uznał za kluczowy dla dokonania wyboru wariantu drogi koniecznej. Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się także na zeznaniach świadków oraz przesłuchaniu stron. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka T. H. oraz uczestniczki D. P. w zakresie, w jakim wskazywali oni, iż dojazd do nieruchomości wnioskodawczyni odbywał się we wcześniejszym okresie przez działkę nr (...).

W oparciu o tak ustalony i oceniony stan faktyczny Sąd Rejonowy odwołał się do treści art. 145 k.c. i wskazał, że nie miał wątpliwości co do tego, iż nieruchomość składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Od strony zachodniej nieruchomość wnioskodawczyni przylega wprawdzie do drogi gruntowej, urządzonej w przeważającej większości na działce nr (...), stanowiącej własność gminy (...), jednakże możliwość przejazdu tą drogą w jej obecnym stanie jest ograniczona do traktorów i samochodów terenowych. Nie jest możliwe wykorzystanie przedmiotowej drogi gruntowej do przejazdu samochodem osobowym, a to z uwagi na brak utwardzenia drogi, nierówności podłoża oraz głębokość kolein, z których składa się ta droga. Przystosowanie tej drogi do ruchu samochodów osobowych wymagałoby poczynienia daleko idących nakładów związanych z koniecznym wyrównaniem podłoża, w tym likwidacją kolein, a także choćby częściowym utwardzeniem nawierzchni. Nadto w obecnym stanie faktycznym dojazd do nieruchomości wnioskodawczyni wyłącznie przez drogę gruntową urządzoną (co do zasady) na działce nr (...) nie jest możliwy, gdyż część działki nr (...) została zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Nawet zatem przy przyjęciu za uczestniczką, że dojazd do nieruchomości wnioskodawczyni powinien się odbywać od strony wschodniej jej działki, przez istniejącą drogę gruntową na działce nr (...), to wykorzystanie tego szlaku i tak wymagałoby ustanowienia służebności jak w wariantie (...) – łączącej drogę publiczną nr (...) z drogą na działce nr (...).

Ustanawiając drogę konieczną dla nieruchomości wnioskodawczyni Sąd kierował się dyrektywą, wyrażoną w zd. 2 § 2 art. 145 k.c. która stanowi, że w pierwszej kolejności szlak drogi koniecznej powinien zostać przeprowadzony przez grunty będące przedmiotem czynności prawnej, o ile na skutek tej czynności prawnej nieruchomość została pozbawiona dostępu do drogi publicznej. Dyrektywa ta jest wyrazem przekonania, iż właściciel, który w lekkomyślny i zawiniony sposób doprowadził do izolacji swojej nieruchomości nie może w drodze stwarzania faktów dokonanych uzyskać dostępu do drogi publicznej. Brak jednak podstaw, by w taki sposób oceniać działania wnioskodawczyni i jej poprzedników prawnych. Poprzednicy prawni wnioskodawczyni dokonali podziału nieruchomości na dzisiejsze działki ewidencyjne nr (...), nie ustanawiając żadnej służebności na rzecz nieruchomości aktualnie stanowiącej własność wnioskodawczyni, gdyż dojazd do położonej dalej od drogi publicznej części nieruchomości odbywał się szlakiem tożsamym ze szlakiem wskazanym przez biegłego jako (...) (oznaczony (...)). Stan taki obowiązywał od wielu lat i został potwierdzony i usankcjonowany zwarciem ugody sądowej. Skoro zatem obecna działka nr (...) posiadała zapewniony dostęp do drogi publicznej szlakiem zgodnym z (...), trudno było zdaniem Sądu czynić poprzednikom wnioskodawczyni zarzutu, iż działali lekkomyślnie lub w złej wierze. Powyższe prowadziło zdaniem

Sądu do konstatacji, iż reguła z art. 145 § 2 zd. 2 nie mogła mieć decydującego znaczenia i nie mogła doprowadzić do ustanowienia służebności przez działkę nr (...), niezależnie od oceny takiego przebiegu drogi koniecznej. Ewentualne przeprowadzenie służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...) stanowiłoby zbyt wielkie obciążenie dla tej nieruchomości. Nieruchomość ta jest stosunkowo mała – mniejsza od działki nr (...), przez którą w zdecydowanej większości prowadzi (...) i wielokrotnie mniejsza od działki nr (...), przez którą przebiega (...). Szlak drogi służebnej przez działkę nr (...) musiały zostać przeprowadzony albo wzdłuż południowej granicy tej działki – co wymagałoby wykonania nowego mostku i wjazdu na działkę nr (...) oraz wykonania nowej drogi na całej długości lub też – przy wykorzystaniu istniejącego wjazdu na działkę nr (...) i częściowym wykorzystaniu istniejącej drogi (od wjazdu do domu nr (...)) – wymagałoby przeprowadzenia w dalszym ciągu szlaku wzdłuż południowej ściany domu nr (...) (stan zagospodarowania działki nr (...) widoczny jest na mapie z projektem drogi koniecznej k. 126 oraz na zdjęciu k. 168). W każdym wariantcie przeprowadzenie służebności przez działkę nr (...) doprowadziłoby do zajęcia wielokrotnie większego procenta powierzchni działki niż procent powierzchni działki nr (...) zajęty pod drogę konieczną zgodnie z (...). Nadto doprowadziłoby do zmiany istniejącego sposobu zagospodarowania działki nr (...), gdyż w południowej części działki nr (...) nie ma obecnie urządzonego szlaku drogowego. Wiązałoby się także z koniecznością poniesienia przez wnioskodawczynię sporych nakładów wobec potrzeby urządzenia nowego szlaku drogowego.

Oceniając (...) Sąd podkreślił, że jest on bardzo niekorzystny zarówno dla wnioskodawczyni, jak i dla nieruchomości obciążonych. Przechodzi on bowiem przez działkę siedliskową, w nieznaczej odległości od budynku mieszkalnego nr (...) oraz od budynków gospodarczych. Co prawda w miejscu planowego szlaku (według (...)) istnieje obecnie droga w pierwszym odcinku utwardzona płytami betonowymi, a w dalszej części mająca charakter drogi gruntowej, lecz jej wykorzystanie przez wnioskodawczynię także wymagałoby poczynienia nakładów celem utwardzenia nawierzchni na odcinku od wysokości budynku mieszkalnego nr (...). Kwestią decydującą jednak jest fakt, iż (...) nie prowadzi bezpośrednio do nieruchomości wnioskodawczyni, lecz do drogi gruntowej nr (...), której stan wcześniej został opisany.

(...) przebiega w przeważającej części przez nieruchomość składającą się z działki nr (...), która jest działką siedliskową. Przejazd pomiędzy granicą ewidencyjną działek nr (...) odbywałby się w bezpośrednim sąsiedztwie wejścia do domu mieszkalnego nr (...). Nadto w miejscu projektowanego zgodnie z (...) szlaku drogowego istnieje jedynie droga gruntowa, słabo utwardzona, prawie nieużytkowana (na co wskazuje jej stan). A zatem przeprowadzenie służebności tym szlakiem także wymagałoby poczynienia nakładów.

Oceniając (...), Sąd wskazał, że przebiega on przez część działki nr (...) w całości już wykorzystywaną jako dojazd do budynku mieszkalnego nr (...) i budynków gospodarczych i w całości dostosowaną do pełnienia tej funkcji. Przeprowadzenie szlaku służebnego zgodnie z (...) nie zmieni w niczym istniejącego stanu zagospodarowania działki nr (...). Projektowany szlak służebny zajmie niewielką część działki nr (...) w stosunku do całości jej powierzchni. Nadto droga przeprowadzona zostanie przez tą część działki nr (...), która z uwagi na swój kształt i szerokość nie może być wykorzystana w żadnym innym celu niż już urzeczywistniony – tj. jako dojazd do położonej dalej od drogi publicznej części nieruchomości. Przeprowadzenie drogi koniecznej zgodnie z tym wariantem wymaga także poczynienia przez wnioskodawczynię pewnych nakładów związanych z wykonaniem nowego wjazdu na swoją nieruchomość oraz wyburzeniem ruiny budynku znajdującego się na działce wnioskodawczyni. Nie może to być uznane za przeszkodę do wyboru (...), gdyż nie można stworzyć sytuacji, w której dążąc do obciążenia właściciela nieruchomości władnącej jak najmniejszymi nakładami, ustanowiona zostanie droga konieczna według wariantu powodującego większą niedogodność dla właściciela nieruchomości władnącej. Wariant (...) w ocenie Sądu stanowi najmniejsze obciążenie dla nieruchomości obciążonej ze wszystkich rozważanych w sprawie wariantów i dlatego został wybrany przez Sąd.

Biorąc pod uwagę fakt, iż służebność została przeprowadzona przez urządzone już szlakiem drogowym, Sąd za zasadne uznał obciążenie wnioskodawczyni obowiązkiem zwrotu na rzecz uczestniczki 1/2 poniesionych przez uczestniczkę D. P. nakładów celem wykonania istniejącej infrastruktury. Istnienie urządzeń drogowych uwalnia wnioskodawczynię od konieczności wykonania ich na własny koszt. Wnioskodawczyni będzie z nich korzystać, co przyczyni się także do ich zużycia. W ocenie Sądu zasadnym jest by wnioskodawczyni zwróciła uczestniczce 1/2 kosztów urządzenia drogi i

towarzyszących jej urządzeń, skoro z omawianego szlaku drogowego korzystać będą właściciele dwóch nieruchomości: składającej się z działki nr (...). Powinni oni zatem ponosić koszty wykonania koniecznych urządzeń po połowie. Łączny koszt wykonania tych urządzeń to 2 603 zł, z czego 1/2 to 1 301,50 zł. Łącznie wynagrodzenie należne uczestniczce D. P. to zatem kwota 8 883,50 zł (1 301,50 zł + 7 582 zł).

Wynagrodzenie zostało przez Sąd zasądzone jako kwota do jednorazowej zapłaty, pomimo wniosku R. R. (1) o rozłożenie ustalonego wynagrodzenia na raty.

Ponieważ wnioskodawczyni była zwolniona od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych, wydatki związane z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłych zostały poniesione przez Skarb Państwa. O pozostałych kosztach sądowych Sąd wyrzekł w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia wnieśli uczestnicy D. P. i Ł. P., zaskarżyli je w całości i zarzucili:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i poczynienie ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a to mylne ustalenie, iż poprzednicy prawni wnioskodawczyni, przy dokonywaniu podziału swojej nieruchomości nie doprowadzili do izolacji działki położonej dalej od drogi publicznej ((...)), gdyż dojazd do niej odbywał się szlakiem tożsamym ze szlakiem wskazanym przez biegłego jako (...), albowiem taki stan został usankcjonowany zawarciem ugody sądowej, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, iż podział nieruchomości nastąpił w roku (...), natomiast ugoda sądowa została zawarta dopiero(...) a co za tym idzie - poprzednicy prawni wnioskodawczyni rozpoczęli korzystanie z przedmiotowego szlaku po dokonaniu podziału swojej nieruchomości, gdyż przy dokonywaniu podziału doprowadzili do izolacji dzisiejszej działki ewidencyjnej nr (...), które to uchybienie w efekcie doprowadziło do braku zastosowania przez Sąd I instancji reguły z art. 145 § 2 k.p.c. in fine;

2. naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez bezzasadne oddalenie przez Sąd I instancji wniosku dowodowego w przedmiocie uzupełnienia przez biegłego(...)w swojej opinii dodatkowego wariantu służebności drogi koniecznej, biegnącego po działce nr (...), podczas gdy uczestnicy wskazywali na możliwość przeprowadzenia służebności po przedmiotowej działce na długo przed sporządzeniem przez biegłego opinii, a właścicielka przedmiotowej działki - B. B. (S.) została wezwana do udziału w sprawie, co oznacza, że Sąd I instancji przed wydaniem przez biegłego opinii uznał, iż przez działkę nr (...) może być poprowadzona służebność drogi koniecznej (art. 626 § 1 k.p.c.);

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, iż przeprowadzenie służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...) stanowiłoby dla niej zbyt wielkie obciążenie, a także, iż doprowadziłoby do zajęcia wielokrotnie większego procenta tej działki niż procent działki (...), zgodnie z (...), podczas gdy działka nr (...) nie została objęta opinią biegłego sądowego geodety, a co za tym idzie nie sposób ustalić którejdy na przedmiotowej działce mógłby przebiegać szlak drogi koniecznej, a także jaką zająłby powierzchnię;

4. naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność oszacowania wysokości nakładów koniecznych do poczynienia przy poszczególnych wariantach, celem doprowadzenia do możliwości korzystania z nich, przy jednoczesnym poczynieniu ustaleń na powyższe okoliczności, bez dysponowania w tym zakresie jakimkolwiek materiałem dowodowym;

5. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez mylne przyjęcie, iż w niniejszej sprawie wystąpiły wyjątkowe okoliczności przemawiające za brakiem zastosowania dyrektywy statującej konieczność przeprowadzenia szlaku służebności drogi koniecznej po gruntach, które niegdyś stanowiły jedną nieruchomość (art. 145 § 2 k.c.), co w efekcie skutkowało brakiem zastosowania art. 145 § 2 k.c. in fine, tj. zaniechaniem ustanowienia szlaku służebności drogi koniecznej na działce (...), która stanowiła niegdyś jedną nieruchomość z działką władnącą ((...));

6. mylne przyjęcie, iż przeprowadzenie służebności drogi koniecznej zgodnie z (...)(działka (...)) nie uwzględniałoby interesu społeczno-gospodarczego i byłoby niekorzystne zarówno dla wnioskodawczyni, jak i nieruchomości

obciążonych, podczas gdy przedmiotowy wariant przebiega po części działki drogowej nr (...), która stanowi pas gruntu użytkowany od dziesięcioleci jako droga, a także stanowi własność gminy (...), co wyklucza powstanie jakichkolwiek nadmiernych obciążeń,

7. naruszenie art. 145 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, tj. nieprzeprowadzenie służebności drogi koniecznej przez grunty stanowiące niegdyś całość, podczas gdy w niniejszym stanie faktycznym nie został zrealizowany ustawowy wyjątek, określony jako „niemożliwość przeprowadzenia służebności przez grunty które były przedmiotem czynności prawnej”;

8. ponadto, w oparciu o art. 380 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uczestnicy zaskarżyli postanowienie Sądu I instancji z dnia 6 listopada 2015 r. w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego dotyczącego dopuszczenia uzupełniającej opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenia wszelkich możliwych wariantów przebiegu służebności, w tym w szczególności wariantu, który przebiegałby po działce nr (...), co miało wpływ na wynik sprawy oraz wnoszą o zmianę punktu 1 przedmiotowego postanowienia, poprzez dopuszczenie dowodu z zawnioskowanej, uzupełniającej opinii biegłego geodety.

W oparciu o przedstawione zarzuty, skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości składającej się z działki (...), służebności drogi koniecznej według wskazanego przez biegłego (...), albo przez działkę ewidencyjną nr (...), ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a w każdym wypadku o zasądzenie na rzecz apelujących od wnioskodawczyni kosztów postępowania przed Sądem I instancji i postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela – przyjmując je za własne - ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, jak i oparte na nich rozważania natury prawnej, przez co szczegółowe ich tutaj powielanie uważa za zbędne (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07), ograniczając się jedynie do odniesienia się do poszczególnych zarzutów apelacji.

Mając na uwadze zarzuty apelacji Sąd Okręgowy podjął czynności zmierzające do uzupełnienia postępowania dowodowego i uzupełnienia ustaleń faktycznych w sprawie.

W szczególności Sąd Okręgowy ustalił, że zarządca drogi publicznej nr (...) (położonej na działce nr (...)), kierując się zasadą bezpieczeństwa w ruchu drogowym oraz mając na uwadze ilość już istniejących w rejonie przedmiotowych nieruchomości zjazdów na drogę publiczną, negatywnie zaopiniował projekt ewentualnego szlaku drogi koniecznej po działce (...) wzdłuż jej południowej granicy.

Ponadto Sąd odwoławczy ustalił, że działka (...) powstała (zmieniając oznaczenie) z działki (...), a to w wyniku postępowania rozgraniczeniowego pomiędzy działkami (...) a (...).

Działki (...) istniały od założenia ewidencji gruntów.

Poprzednicy prawni wnioskodawczyni - J. F. i M. F. (1) nabyli własność działki (...) na podstawie (...). Dla nieruchomości została urządzona księga wieczysta (...).

Poprzednicy prawni właściciela działki (...) - C. S. i K. S. nabyli własność działki (...) na podstawie (...) Dla nieruchomości została urządzona księga wieczysta nr (...)

Dowód: pismo (...) z 19.07.2017 r. – k. 275;

operat pomiarowy geodety (...)z (...) z wykazem zmian gruntowych;

pismo (...) z (...) – k. 290;

operat pomiarowy geodety(...)z (...) z wykazem zmian gruntowych; - k. 279-184;

akta księgi wieczystej nr (...);

akta księgi wieczystej nr (...).

Powyższe uzupełniające ustalenia faktyczne Sąd II instancji poczynił w oparciu o wyżej wskazane niekwestionowane przez strony dokumenty, które korzystają do tego z wag właściwych dla dokumentów urzędowych.

Przechodząc do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności za nieuzasadniony uznać należało zarzut naruszenia art. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i poczynienie ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez mylne ustalenie, iż poprzednicy prawni wnioskodawczyni, przy dokonywaniu podziału swojej nieruchomości nie doprowadzili do izolacji działki położonej dalej od drogi publicznej ((...)), gdyż dojazd do niej odbywał się szlakiem tożsamym ze szlakiem wskazanym przez biegłego jako (...), albowiem taki stan został usankcjonowany zawarciem ugody sądowej, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, iż podział nieruchomości nastąpił w roku (...), natomiast ugoda sądowa została zawarta dopiero(...) a co za tym idzie - poprzednicy prawni wnioskodawczyni rozpoczęli korzystanie z przedmiotowego szlaku po dokonaniu podziału swojej nieruchomości, gdyż przy dokonywaniu podziału doprowadzili do izolacji dzisiejszej działki ewidencyjnej nr (...), które to uchybienie w efekcie doprowadziło do braku zastosowania przez Sąd I instancji reguły z art. 145 § 2 k.p.c. in fine.

W ocenie Sądu Okręgowego, niezależnie od tego, czy w dacie ugody z (...)przejazd do działki (...) odbywał się szlakiem oznaczonym jako (...) (co mogłoby wynikać z wypowiedzi wnioskodawczyni), czy szlakiem oznaczonym jako (...) (co wynika z treści ugody, która mówi o szlaku wzdłuż północnej granicy działek (...), w sytuacji gdy szlak (...)biegnie wzdłuż granicy południowej tych działek oraz z treści zeznań świadka M. C.), to szlak ten nie był formalnie uregulowanym dojazdem do działki (...) i ugoda ta wcale go nie „sankcjonowała”. Ugoda została zawarta w sprawie o ochronę posiadania, więc jest dowodem jedynie tego, że w dacie naruszenia posiadania strona powodowa (w tamtym postępowaniu) ze szlaku wówczas korzystała, nie zaś dowodem tego, że miała do niego prawo, które stanowiłoby o „odpowiednim dostępie do drogi publicznej”.

Ugoda ta nie jest zarazem dowodem tego, w jakim okresie, poza datą naruszenia, komunikacja tym szlakiem się odbywała. Nie jest też dowodem tego, że szlak ten urządzono przy okazji podziału działek na (...) (dziś (...)), a tym bardziej tego, że zrobiono to na potrzeby obsługi komunikacyjnej działki (...) z drogą publiczną, wobec odizolowania tej działki od drogi publicznej.

W aktach brak jest wreszcie dowodu na to, aby do izolacji działki (...) doszło na skutek podziału działki (na działki (...)), z której ona powstała. Wręcz przeciwnie, materiał dowodowy, zwłaszcza ten uzupełniony przez Sąd II instancji, przyniósł ustalenie całkowicie odmienne. Otóż, być może przed (...), czyli datą uwłaszczenia w trybie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, działki te stanowiły jedną całość, ale już w dacie uwłaszczenia, stanowiły osobne ciała geodezyjne, o osobnych numerach działek ewidencyjnych i o zasadniczo odmiennym stanie posiadania. Działka (...) znajdowała się w posiadaniu poprzedników prawnych wnioskodawczyni - J. F. i M. F. (2), zaś działka (...) znajdowała się w posiadaniu poprzedników prawnych dzisiejszej właścicielki tej działki - C. S. i K. S.. Każde z tych małżeństw nabyło następnie te działki, w trybie wspomnianej wyżej ustawy z (...), w drodze aktów własności ziemi, czyli decyzji administracyjnych rodzących nabycie prawa własności o charakterze pierwotnym, a zatem oderwanym od wcześniejszych stanów własnościowych i od wcześniejszych rozporządzeń, w tym ewentualnego podziału jakiejś pierwotnej - dla działek (...) - działki. Taka forma nabycia własności tych działek wyklucza uznanie, że mamy do

czynienia z podziałem nieruchomości, o jakim mowa w art. 145 § 2 zd. 2 k.c. i czyni bezzasadnymi te wszystkie zarzuty apelacji, które czy to powołując się na naruszenie przepisów proceduralnych, czy to ustaleń faktycznych, w istocie zmierzają do wykazania naruszenia przez Sąd art. 145 § 2 zd. 2 k.c.

W tym miejscu warto poczynić uwagi właśnie na gruncie wskazanego przepisu, zwłaszcza w kontekście sytuacji, w której dochodzi do izolacji nieruchomości na skutek działań o charakterze nieformalnym, bo skutkujących następnie wydaniem aktów własności ziemi dla działek powstałych w wyniku podziału.

Na samym początku tej części rozważań i jedynie na marginesie warto zwrócić w tym miejscu uwagę na fakt, że w sprawie nie wykazano (ani skarżący, ani nawet czynności podjęte przez Sąd z urzędu), aby formalnie kiedyś te dwie działki ((...))stanowiły jedną nieruchomość.

Z art. 145 § 2 k.c. wynika, że co do zasady ustanawiając służebność drogi koniecznej sąd powinien brać pod uwagę potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz jak najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli jednak potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, sąd zarządzi, w miarę możliwości, przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunty będące przedmiotem dokonanej czynności (art. 145 § 2 zd. 2 k.c.). Powszechnie przyjmuje się, że zdanie drugie art. 145 § 2 k.c. stanowi odstępstwo od zasady wyrażonej w zdaniu pierwszym tego przepisu, pozwalając przeprowadzić drogę konieczną przez grunty, dla których stanowi ona większe obciążenie, ale które były przedmiotem dokonanej czynności.

Wykładnia pojęć użytych w/w przepisie, wprowadzającym wyjątek od zasady, powinna być dokonywana w sposób ścisły. Oznacza to, że skoro ustawodawca używa określenia „sprzedaż gruntu lub inna czynność prawna”, ma na uwadze czynności prawne ważne zarówno pod względem treści, jak i formy. Czynności prawne nieważne nie powinny bowiem wywierać skutków prawnych, chyba że ustawa stanowi inaczej. Z treści art. 145 § 2 k.c. nie wynika, aby intencją ustawodawcy było wyłączenie kryteriów określonych w zdaniu pierwszym tego przepisu w sytuacji, gdy sprzedaż gruntu lub inne dokonane czynności prawne dotknięte są sankcją nieważności. Czynności nieważne, nie rodzące żadnych skutków w sferze stosunków własnościowych, nie mogą - z tego właśnie względu - powodować powstania potrzeby ustanowienia służebności gruntowej drogi koniecznej.

Powyższe stanowisko nie ulega zmianie także w sytuacji, gdy nieformalne umowy doprowadziły do ukształtowania się stanu posiadania samoistnego, prowadzącego do nabycia własności z mocy prawa na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia (...)o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. W tym przypadku nie nastąpiła bowiem konwalidacja nieformalnych umów - nie stały się one ważne. Wywołanie przez nie skutków prawnych ograniczone zostało jedynie do tego, że posiadacz - rolnik, który nabył posiadanie na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku, stawał się właścicielem posiadanej nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy, niezależnie od tego, jak długi był okres jego posiadania (por. art. 1 ust. 1 ustawy). W odniesieniu do rolników, którzy weszli w posiadanie nieruchomości w innych sposób, nabycie własności uzależnione zostało od spełnienia dodatkowej przesłanki w postaci określonego ustawą okresu posiadania (art. 1 ust. 2 ustawy).

W sprawie w ogóle nie było mowy o umowie sprzedaży z art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Co najwyżej poprzednicy prawni dzisiejszych właścicieli działek (...) mogli wejść w ich posiadanie na skutek jakichś nieformalnych umów, które ukształtowały stan i zakres ich posiadania, które z kolei legło u podstaw treści otrzymanych przez nich decyzji (...). Jednocześnie, jak wyżej starano się naprowadzić oraz co wyraził w postanowieniu z dnia 19 października 1999 r. Sąd Najwyższy (I CKN 547/99, OSNC 2000/4/76), brak jest podstaw aby uznać, że nieformalne umowy przeniesienia własności stanowią „inne czynności” w rozumieniu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy podsumował swój wywód tezą, że „nie sposób podzielić poglądu, zgodnie z którym nieformalne umowy przeniesienia własności stanowią „inne czynności” w rozumieniu art. 145 § 2 zd. 2 k.c.”. Nawet więc jeżeli kiedyś działki (...) stanowiły jedną nieruchomość, to do izolacji działki (...) nie doszło w drodze ważnych zdarzeń prawnych, czy innych ważnych czynności, o jakich mowa w omawianym przepisie. Nie sposób było zatem zastosować w niniejszej sprawie dyspozycję tego przepisu.

Będąc w tym miejscu, koniecznie zwrócić należy uwagę na jeszcze jedną istotną kwestię, a mianowicie, co zgodnie podkreślane jest w orzecnictwie i literaturze przedmiotu, a co też wyklucza poprowadzenie drogi po działce (...) (wcześniej (...)), że wymóg przeprowadzenia drogi koniecznej przez grunty będące przedmiotem dokonanej czynności (jej oczywiście w sprawie nie było) nie ma charakteru bezwzględnego. Po pierwsze, w zdaniu drugim art. 145 § 2 k.c. zawarte jest zastrzeżeniem „o ile jest to możliwe”. Po drugie zaś, Sąd Najwyższy wyraził już pogląd, zgodnie z którym interes społeczno-gospodarczy może przemawiać za odstąpieniem od zasady przewidzianej w art. 145 § 2 zd. 2 k.c. W postanowieniu z dnia 11 marca 1970 r., III CRN 36/70 (OSNCP 1970, nr 11, poz. 207) Sąd Najwyższy wskazał, że w sytuacji określonej w tym przepisie drogę konieczną przeprowadza się przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej, choćby przeprowadzenie drogi przez inny grunt spowodowało dla tego gruntu mniejszy uszczerbek niż dla gruntu, który był przedmiotem czynności. Omawiany wyjątek dokonany w imię zasad współżycia społecznego nie może iść tak daleko, aby naruszał interes społeczno-gospodarczy. Wydaje się, że nie jest niemożliwym szerokie rozpatrywanie interesu społeczno-gospodarczego, a zatem także w kontekście bezpieczeństwa na drodze publicznej, do której służebny szlak ma prowadzić. Konieczne zatem było ustalenie, czy z punktu widzenia zasad bezpieczeństwa takiego ruchu i podmiotów mających obowiązek to bezpieczeństwo zapewnić, czyli przede wszystkim zarządcy drogi, ustanowienie służebności po działce (...) jest dopuszczalne i możliwe, gdyż tylko szlak, na ustanowienie którego zarządca drogi wyrazi zgodę będzie miał przymiot „odpowiedniego”. Nie sposób sobie bowiem wyobrazić by Sąd wybrał wariant szlaku służebnego w oderwaniu od realiów ruchu drogowego i jego organizacji na drodze publicznej.

Myślenie takie wynika z tego, że - jak napisał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 lipca 1999 r. (II CKN 786/98, OSNC 2000/2/34) - „dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. także wtedy, gdy wyjazd z nieruchomości przylegającej do drogi publicznej stwarza niebezpieczeństwo w ruchu drogowym”. Sąd Najwyższy podkreślił w uzasadnieniu orzeczenia, że skoro ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „odpowiedni dostęp” ani w omawianym przepisie, ani w innych aktach normatywnych, przyjąć należy, że miał na uwadze odpowiedni dostęp w potocznym rozumieniu tego określenia. W takim zaś rozumieniu „odpowiedni” oznacza odpowiadający celowi, przeznaczeniu, spełniający wymagane warunki. Tak więc o tym, czy dostęp jest odpowiedni, decydują wszystkie okoliczności konkretnej sprawy. Chodzi o to, by połączenie z drogą publiczną zapewniało wszelką niezbędną - ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia - łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości. Za takie zaś z pewnością nie może być uznane połączenie zagrażające bezpieczeństwu ruchu drogowego. We wspomnianym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyraźnie napisał, że „przyjmuje się, że dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni w sytuacji, gdy wyjazd z nieruchomości przylegającej do drogi publicznej i odwrotnie, jest nie tylko uciążliwy, ale stwarza niebezpieczeństwo tak dla wnioskodawcy, jak i innych uczestników ruchu drogowego. W konsekwencji nie może być skutecznie zwalczany pogląd, że w takiej sytuacji wnioskodawcy przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej”.

W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 września 2011 r. (I CSK 657/10) pisząc w uzasadnieniu, że „odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawiania się z nieruchomości do takiej drogi” .

Jeżeli zatem łączność pomiędzy nieruchomością władnącą a drogą publiczną co prawda jest, albo może być wykonywana proponowanym (planowanym) szlakiem, ale jest ona taka, że zagraża bezpieczeństwu ruchu drogowego, to przyjąć trzeba, że dostęp taki nie jest odpowiedni w rozumieniu art. 145 k.c. Abstrahowanie zatem przez Sąd od tych zasad byłoby błędem. Celem uniknięcia takiego błędu Sąd Okręgowy zwrócił się do zarządcy drogi publicznej nr (...) (położonej na działce nr (...)) o podanie, czy w jego ocenie dopuszczalnym byłoby ustanowienie szlaku służebnego na działce (...). Zarządca projekt taki zaopiniował negatywnie, co także wykluczało ewentualne uwzględnienie w dalszych analizach, jako realnego, szlaku po wskazywanej w apelacji działce (...), gdyż takie stanowisko zarządcy drogi nie pozostawia w ocenie Sądu Okręgowego wątpliwości, że ze względów bezpieczeństwa ruchu drogowego urządzenie w tej chwili zjazdu z drogi publicznej w tym miejscu jest niemożliwe, co oznacza, że szlaku tego nie można brać pod uwagę w kontekście odpowiedniego dostępu z drogi publicznej do działki władnącej. Lokalizacja zjazdu na działce (...) jest więc z tego powodu niedopuszczalna, ponieważ urządzenie w tym miejscu zjazdu na drogę publiczną zagrażałoby bezpieczeństwu ruchu drogowego. Taka inwestycja byłaby sprzeczna z przepisami § 78 ust. 1 w zw. z §

113 ust. 7 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430 ze zm.) Zgodnie z tymi przepisami wjazd na drogę publiczną i wyjazd na drogę nie mogą być usytuowane w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego.

W kontekście powyższego wyводу za bezzasadny uznać należało zarzut apelacji naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz osobno wyrażony w apelacji zarzut naruszenia art. 380 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez bezzasadne oddalenie przez Sąd I instancji wniosku dowodowego w przedmiocie uzupełnienia przez biegłego (...)w swojej opinii dodatkowego wariantu służebności drogi koniecznej, biegnącego po działce nr (...). Szlak po tej działce jest wykluczony, a zatem uzupełnianie o niego opinii biegłego okazało się zbędne.

Z tych samych względów nie można było podzielić zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, iż przeprowadzenie służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...) stanowiłoby dla niej zbyt wielkie obciążenie, a także, iż doprowadziłoby do zajęcia wielokrotnie większego procenta tej działki niż procent działki (...), zgodnie z wariantem. O ile w istocie Sąd Rejonowy ustaleń takich nie poczynił, choć powinien, gdyż winien był zbadać wszystkie ewentualnie możliwe szlaki służebności, to uzupełnienie ustaleń faktycznych przez Sąd Okręgowy, będące skutkiem uzupełnienia postępowania dowodowego, czyni dalsze ustalenia w tym względzie zbędnymi, gdyż takimi, jakie nie mogą doprowadzić do ustanowienia szlaku służebności na działce (...). Jednocześnie Sąd Okręgowy podzielił ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego w zakresie przesłanek, dla których wybrany - jako odpowiedni i wpisujący się w przesłanki z art. 145 k.c. - został (...).

Dalej, odwołując się do tej samej argumentacji, za nieuzasadniony uznać finalnie należało zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność oszacowania wysokości nakładów koniecznych do poczynienia przy poszczególnych wariantach. Szacunek taki okazał się być niepotrzebny.

Wyżej zaprezentowano szczegółowe rozumienie przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. w kontekście stanu faktycznego sprawy. Dlatego też, nie powtarzając tamtej argumentacji, a jedynie w całości się w tym miejscu do niej odwołując, za nieuzasadniony uznał Sąd Okręgowy zarzut błędu w ustaleniach faktycznych poprzez mylne przyjęcie, iż w niniejszej sprawie wystąpiły wyjątkowe okoliczności przemawiające za brakiem zastosowania dyrektywy statuującej konieczność przeprowadzenia szlaku służebności drogi koniecznej po gruntach, które niegdyś stanowiły jedną nieruchomości, co w efekcie poskutkowało brakiem zastosowania art. 145 § 2 k.c. i zaniechaniem ustanowienia szlaku służebności drogi koniecznej na działce (...), która stanowiła, według apelacji, niegdyś jedną nieruchomości z działką władnącą ((...)). To samo dotyczy zarzutu, osobno w apelacji wyartykułowanego, naruszenia art. 145 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, tj. nieprzeprowadzenie służebności drogi koniecznej przez grunty stanowiące niegdyś całość, podczas gdy w niniejszym stanie faktycznym nie został zrealizowany ustawowy wyjątek, określony jako „niemożliwość przeprowadzenia służebności przez grunty które były przedmiotem czynności prawnej”.

Wreszcie, za chybiony uznał Sąd Okręgowy zarzut mylnego przyjęcia, iż przeprowadzenie służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem (...) (działka (...)) nie uwzględniłoby interesu społeczno-gospodarczego i byłoby niekorzystne zarówno dla wnioskodawczyni, jak i nieruchomości obciążonych, podczas gdy przedmiotowy wariant przebiega po części działki drogowej nr (...), która stanowi pas gruntu użytkowany od dziesięcioleci jako droga, a także stanowi własność gminy (...), co wyklucza powstanie jakichkolwiek nadmiernych obciążeń. W sprawie zostały ustalone okoliczności, które także w ocenie Sądu Okręgowego wykluczają, aby ustanowienie służebności w tym wariantcie stanowiło o ustanowieniu dla działki (...) odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Także w ocenie Sądu Okręgowego wariant ten przymiotu „odpowiedniego” nie posiada.

Jest on zdecydowanie najdłuższy, wymuszając komunikację drogą o niewspółmiernej długości do pozostałych proponowanych szlaków. O ile, nie jest to może duży problem przy komunikacji kołowej, to w przypadku komunikacji pieszej, która przecież musi uwzględniać też korzystanie ze szlaku przez osoby starsze czy dzieci, już z całą pewnością tak. Szlak ten przebiega tylko częściowo po drodze utwardzonej, co wymusza właściwie jego urządzenie od podstaw

na znacznej długości, co z kolei w sposób oczywisty, bez konieczności badania tego przez osoby posiadające specjalistyczną wiedzę w tym zakresie, powoduje konieczność poniesienia znacznych kosztów adaptacji, które byłyby absolutnie nielogiczne wobec istnienia urządzonego i co najważniejsze przeznaczonego tylko i wyłącznie na drogę, a zatem nie przynoszącego właścicielowi większej szkody, bo nie ograniczającego go w sposobie użytkowania tej części działki, szlaku na działce (...). Szlak na działce (...) jest niemożliwy do przeprowadzenia także dlatego, że jak wynika z opinii biegłego jest on zabudowany co najmniej dwoma trwale z gruntem związanymi budynkami. Co dalej ustalono, możliwość przejazdu drogą po działce nr (...) w jej obecnym stanie jest ograniczona do traktorów i samochodów terenowych i nie jest możliwe poruszanie się po niej nawet samochodem osobowym, z uwagi na brak jej utwardzenia, nierówności podłoża oraz głębokość kolein. Apelacja nie dostarcza zaś żadnej wiedzy, która pozwoliłaby te przeszkody obejść lub uzasadnić ich pominięcie.

Podsumowując stwierdzić należy, że zaskarżony wariant służebności nie narusza interesu społeczno-gospodarczego apelującej, ani nie obciąża jej nieruchomości ponad miarę i jest prawidłowy oraz został dokonany w sposób nie naruszający norm z art. 145 kc.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 i 3 k.p.c. Na zasądzone od skarżącej na rzecz wnioskodawczyni koszty w wysokości 240 zł złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika ustalone w oparciu o § 5 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.