

Sygn. akt I Ca 352/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Edward Panek (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Andrzej Bosak</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>SSO Mariusz Sadecki</b> <b>sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz</b>

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2013 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z wniosku B. C. i Z. B.

przy uczestnictwie K. M. (1), K. M. (2), J. M. i Gminy M. T.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników K. M. (1) i K. M. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 29 czerwca 2012 r., sygn. akt I Ns 240/11

**postanawia:**

**1. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach: I, II i III, nadając tym punktom nowe brzmienie o treści:**

a) **punktowi I: „ustanowić na nieruchomości, położonej w T., stanowiącej działkę nr (...), objętej KW nr (...), prowadzoną przez Wydział VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie, na rzecz każdego właściciela nieruchomości położonej również w T., stanowiącej działkę nr (...), objętej KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie – Wydział VI Ksiąg Wieczystych, w której jako współwłaściciele ujawnieni są B. C. i Z. B. – służebność drogi koniecznej szlakiem o szerokości 4 m i długości 48 m, biegnącym od ul. (...) w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...), oznaczonym na wyrysie z mapy ewidencyjnej oraz na mapie sytuacyjnej stanowiących załączniki do opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu geodezji inż. G. S. z dnia 3 kwietnia 2013 r. punktami: P – P’; E – E””,**

b) **punktowi II: „zasądzić od wnioskodawczyni B. C. na rzecz uczestników K. M. (1) i K. M. (2) kwotę 2.830 zł (dwa tysiące osiemset trzydzieści złotych) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, płatną w terminie 1 – go tygodnia od uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie powyższej kwoty”,**

c) **punktowi III: „zasądzić od wnioskodawcy Z. B. na rzecz uczestników K. M. (1) i K. M. (2) kwotę 2.830 zł (dwa tysiące osiemset trzydzieści złotych) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, płatną w terminie 1 – go tygodnia od uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie powyższej kwoty”,**

**2. oddalić apelację w pozostałej części;**

**3. ustalić wynagrodzenie dla biegłego sądowego inż. G. S. za sporządzenie opinii uzupełniającej na kwotę 1.074,01 zł;**

**4. ustalić wynagrodzenie dla biegłego sądowego J. K. za sporządzenie opinii uzupełniającej na kwotę 575,46 zł;**

**5. nakazać pobrać od wnioskodawczyni B. C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 824,73 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych w postępowaniu apelacyjnym;**

**6. nakazać pobrać od wnioskodawcy Z. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 824,74 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych w postępowaniu apelacyjnym;**

**7. orzec, że strony postępowania pozostają przy poniesionych kosztach postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I Ca 352/12

### **Uzasadnienie postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie**

**z dnia 26 września 2013 roku.**

Wnioskodawcy : B. C. i Z. B. domagali się ustanowienia służebności drogi koniecznej, polegającej na prawie przechodu i przejazdu szlakiem przebiegającym wzdłuż działek ewidencyjnych : nr (...) przez nieruchomość oznaczoną jako działka ewidencyjna nr (...), stanowiącą własność K. i K. M., objętą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie - Wydział VI Ksiąg Wieczystych, o długości 21 m i szerokości 4 m na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), objętą KW nr (...), będącą własnością wnioskodawców.

Na uzasadnienie wnioskodawcy podnieśli, że dojazd do ich nieruchomości odbywał się nieformalnie na zasadzie wzajemnego świadczenia dojazdu przez lata, bowiem działki ewidencyjne : nr (...) były własnością dziadków i rodziców wnioskodawców. Wskazali, że K. M. (1) i K. M. (2) nie zezwolili im na przejazd przez nieruchomość stanowiącą ich własność, wobec czego ich nieruchomość została pozbawiona dostępu do drogi publicznej.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy : K. M. (1) i K. M. (2) wnosili o jego oddalenie.

Wskazali, że nieruchomość stanowiąca działkę nr (...), przez którą wnioskodawcy zażądali ustanowienia służebności drogi koniecznej, nie miała bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a taka jest istota służebności. Uczestnicy przyznali, że istotnie szlak drożny, choć nie usankcjonowany formalnie, przebiegał wschodnim skrajem działek : nr (...) wzdłuż granicy

z działkami ewidencyjnymi : nr (...), którym to szlakiem odbywały się przejazdy do drogi publicznej, to jest do ul. (...), wykonywane przez poszczególnych właścicieli działek. Wnioskodawcy zabronili jednak uczestnikom przejazdu przez

działkę ewidencyjną nr (...). Na skutek tego zachowania uczestnicy nabyli nieruchomości leżącą po zachodniej stronie ich nieruchomości, oznaczoną jako działka nr (...) i na niej urządzili szlak drożny.

Postanowieniem z dnia 20 października 2011 roku Sąd Rejonowy w Tarnowie wezwał do udziału w sprawie jako zainteresowanych J. M. i Gminę M. T..

Uczestnik J. M. nie wyraził zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej przez nieruchomość stanowiącą działki ewidencyjne : nr (...).

Argumentując swoje stanowisko wskazał on, że planuje budowę domu na działce nr (...), która jest działką budowlaną, zaś przeprowadzenie szlaku wzdłuż tej działki i odjęcie około 4,5 m szerokości działki na szlak służebny stanowiłoby dla niego istotne ograniczenie. Projekt zabudowy działki straciłby na swej wartości oraz estetyce, a przebieg drogi w tak bliskiej odległości od budynku stanowiłby dużą uciążliwość dla jego mieszkańców. Uczestnik wskazał, że wnioskodawcy powinni porozumieć się z właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) i wykonać drogę konieczną bezpośrednio przez tę działkę od strony wschodniej. Długość takiej drogi wynosiłaby 20 m i nie powodowałaby żadnych utrudnień dla jej właścicieli.

W kolejnych pismach procesowych J. M. wnosił o ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu nr I, oznaczonego przez biegłego geodetę.

Sąd Rejonowy w Tarnowie postanowieniem z dnia 29 czerwca 2012 roku ( sygn. akt I Ns 240/11 – w punkcie I – ustanowił na nieruchomości położonej w T., obręb nr (...), województwie (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), objętej KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie - Wydział VI Ksiąg Wieczystych na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w T., obręb nr (...), składającej się między innymi z działki ewidencyjnej nr (...), objętej KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie Wydział VI Ksiąg Wieczystych, której właścicielami są B. C. i Z. B. – za wynagrodzeniem służebności drogi koniecznej przejazdu i przechodu według przebiegu oznaczonego na wyrzysie z mapy ewidencyjnej i mapie sytuacyjnej, stanowiących załączniki do pisemnej opinii biegłego geodety z dnia 29 sierpnia 2011 roku jako odcinek pomiędzy literami A – A', B – B', C – C', D i E – E', o łącznej długości 55 m i szerokości 3,60 m i 5,00 m na zakręcie w punkcie D na działce ewidencyjnej nr (...), tj. szlakiem biegnącym z południa na północ.

W punkcie II Sąd zasądził od wnioskodawczyni B. C. na rzecz uczestników K. M. (1) i K. M. (2) łącznie do niepodzielnej ręki kwotę 4.500 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności, płatną w dniu uprawomocnienia postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia następnego po dniu płatności do dnia zapłaty. W punkcie III Sąd zasądził od wnioskodawcy Z. B. na rzecz uczestników K. M. (1) i K. M. (2) łącznie do niepodzielnej ręki kwotę 4.500 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności, płatną w dniu uprawomocnienia postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia następnego po dniu płatności do dnia zapłaty. W punkcie IV Sąd oddalił wniosek uczestników K. M. (1) i K. M. (2) o zasądzenie kosztów postępowania, zaś

w punkcie V oddalił wniosek uczestnika J. M. o zasądzenie kosztów postępowania. W punkcie VI Sąd obciążył wnioskodawczynię B. C. kosztami postępowania w kwocie 2.049,29 zł, zaś w punkcie VII obciążył wnioskodawcę Z. B. kosztami postępowania w kwocie 2.049,29 zł. W punktach VIII i IX Sąd obciążył odpowiednio uczestników K. M. (1) i K. M. (2) oraz uczestnika J. M. kosztami postępowania w kwocie 257 zł, a w punkcie X obciążył uczestnika Gminę M. T. kosztami postępowania w kwocie 240 zł. W punktach XI i XII Sąd zobowiązał wnioskodawców B. C. i Z. B. do uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tarnowie kwot po 30,20 zł.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego poprzedziły następujące ustalenia faktyczne:

Wnioskodawcy : B. C. i Z. B. są właścicielami po 1/2 części nieruchomości składającej się z działek : nr (...), o powierzchni odpowiednio 0,2037 ha i 0,1656 ha, opisanych w rejestrze gruntów jako działki rolne. Działka ewidencyjna nr (...) położona jest po północnej stronie ulicy (...)

w T. i od strony drogi publicznej oddzielają ją dwie działki ewidencyjne : nr (...). Sąd ustalił, że działka nr (...), jak i działka nr (...) była porośnięta drzewami, zaś działka nr (...) została zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym z poddaszem użytkowym oraz niewielką wiatą. Od strony południowej, to jest od strony działki nr (...) działka nr (...) była ogrodzona siatką, rozciągniętą na metalowych słupkach osadzonych na betonowej podmurówce. Od strony wschodniej działka nr (...) została ogrodzona betonowym ogrodzeniem. Pomiędzy ulicą (...) a działką ewidencyjną nr (...) znajdowała się działka ewidencyjna nr (...). Obie działki oddzielało ogrodzenie wykonane z metalowej siatki. Działka ta była niemal w całości porośnięta drzewami.

Zgodnie z dalszymi ustaleniami Sądu, nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) stanowi własność K. M. (1) i K. M. (2) na prawach majątkowej wspólności ustawowej małżeńskiej. Nieruchomość jest w całości zagospodarowana. Został na niej usytuowany budynek mieszkalny parterowy.

W odległości 3,5 metra od wschodniego ogrodzenia działki rosły 2 niewielkie drzewa iglaste, zaś w odległości około 4 metrów rosły 2 niewielkie drzewa owocowe. Ponadto w tym miejscu, jak i na pozostałej powierzchni działki była porośnięta trawą. W południowo – wschodnim narożniku ogrodzenia działki nr (...) znajdowała się brama wejściowa, prowadząca na działkę nr (...), zaś w północno – wschodniej części działki nr (...) było usytuowane składowisko drewna i gruzu, do którego przylegały trzy boksy dla psów. Sąd ustalił, że na nieruchomości nr (...) zostało ustanowione prawo rzeczowe w postaci nieodpłatnej służebności gruntowej, polegającej na prawie przejazdu i przechodu wschodnim krańcem tej działki, szlakiem o szerokości 4,00 m na rzecz właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...).

Dalej Sąd ustalił, że przez działkę nr (...) do działki nr (...) wiódł szlak drożny utwardzony kamieniami o długości około 45 m i szerokości 3,60 m. Zaczynał się on od ulicy (...), po czym prowadził w kierunku północnym i skręcał w kierunku wschodnim. Szlak ten został urządzony staraniem K. M. (1) i K. M. (2), a częściowo Gminy M. T.. Sporadycznie korzystali z niego właściciele nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...).

Odnosnie nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne : nr (...) Sąd ustalił, że ich właścicielem jest J. M.. Nieruchomość ta była oddzielona od ulicy (...) bramą dwuskrzydłową o szerokości 4,00 m oraz działką ewidencyjną nr (...). Porośnięta była chwastami i trawą. Od strony zachodniej ogrodzona została płotem z betonowych elementów. Na działce nr (...) rozpoczęto budowę szlaku drożnego, który na odcinku przylegającym do działki nr (...) został utwardzony kamieniami, a na dalszym odcinku dużymi fragmentami płyt betonowych i pokruszonych płyt gipsowych i był w tym miejscu praktycznie nieprzejezdny.

Sąd Rejonowy ustalił, że właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) jest Gmina M. T.. Działka ta stanowiła część ulicy (...) i została przeznaczona bod budowę ulicy.

Stosownie do dalszych ustaleń Sądu Rejonowego, aktualnie dostęp z działki ewidencyjnej nr (...) do drogi publicznej możliwy jest trzema szlakami, oznaczonymi na szkicu sytuacyjnym stanowiącym załącznik do opinii biegłego geodety z dnia 29 sierpnia 2011 roku jako warianty : I, II i III. Sąd Rejonowy szczegółowo omówił przebieg każdego z wariantów z odwołaniem się do opinii biegłego geodety.

Sąd ustalił, że wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej wynosi odpowiednio: według wariantu I – 9.000,00 zł, według wariantu II – 9.450,00 zł, zaś według wariantu III – 6.003,00 zł.

Rekonstrukcji stanu faktycznego Sąd Rejonowy dokonał w części na podstawie dokumentów oraz odpisów dokumentów zgromadzonych w toku postępowania dowodowego, uznając je za wiarygodne w całości. Ponadto Sąd oparł się na dowodach z zeznań wnioskodawcy Z. B. i uczestnika K. M. (1). Zeznaniami uczestnika Sąd odmówił wiary w części, dotyczącej planów co do sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Sąd Rejonowy oparł się również na pisemnych opiniach biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii G. S., jak i opinii pisemnej biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. K.. Wszystkie powyższe opinie Sąd Rejonowy podzielił w całości, uznając, że są one jasne, logiczne i wyczerpujące.

Dokonując oceny jurystycznej wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd I instancji uznał, że był on uzasadniony.

Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności omówił przesłanki warunkujące ustanowienie służebności drogi koniecznej, przewidziane w art. 145 k.c.

Sąd stwierdził, że wnioskodawcy byli legitymowani do wystąpienia z żądaniem ustanowienia drogi koniecznej, bowiem ich nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) nie dysponowała w ogóle dostępem do drogi publicznej. Od drogi tej oddzielały ją ich własna nieruchomość w postaci działki nr (...) oraz inne nieruchomości, będące własnością innych podmiotów. Sąd przyjął, że potrzeby nieruchomości wnioskodawców, wynikające ze sposobu jej wykorzystywania decydowały o konieczności ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Przy wyborze wariantu przebiegu szlaku służebnego Sąd Rejonowy uwzględnił wskazówki zawarte w przepisie art. 145 § 2 k.c., bacząc, by przeprowadzenie drogi nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej oraz z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Biorąc pod uwagę względy komunikacyjne, gospodarcze, ekonomiczne i społeczne Sąd uznał, że zasadnym będzie ustanowienie służebności na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), objętej prawem własności K. M. (1) i K. M. (2) w miejscu, gdzie faktycznie przebiega na gruncie szlak drożny, służący przede wszystkim mieszkańcom nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) do komunikacji z drogą publiczną. Sąd zauważył, że przez działkę nr (...) faktycznie przebiegał częściowo urządzony już szlak drożny prowadzący bezpośrednio do drogi publicznej. Droga konieczna została zatem ustanowiona

z wykorzystaniem istniejącego już w znacznej części szlaku drożnego, a zatem nieruchomość służebna nie została w nadmiernym zakresie obciążona. Szlak drożny przebiegać będzie po istniejącej już drodze na części przebiegu utwardzonej tłuczniem, która stanowiła już gotową drogę dojazdową do nieruchomości uczestników i mogła stanowić drogę dojazdową do głębiej położonej działki wnioskodawców. Sąd zaakcentował, że nie będzie potrzeby wykonywania prac, polegających na urządzeniu nowego szlaku w innym miejscu nieruchomości i tym samym wyłączeniu spod innego rodzaju eksploatacji fragmentu nieruchomości uczestników. Działka w tej części stanowiła urządzoną drogę dojazdową, w związku z czym nie była wykorzystywana przez właścicieli w inny sposób, jak tylko jako droga do komunikacji z drogą publiczną.

Sąd Rejonowy wskazał, że w przypadku ustanowienia szlaku służebnego przez działki ewidencyjne : nr (...) do działki ewidencyjnej nr (...) stanowiącej część ulicy (...) - wzdłuż granicy z działkami : nr (...) - doprowadziłoby do konieczności wyłączenia części nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) z przeznaczeniem na służebność gruntową. Sąd zauważył, że przeprowadzenie szlaku wzdłuż granicy z działką nr (...) doprowadziłoby do konieczności utwardzenia tej części nieruchomości stanowiącej własność J. M. celem jej przystosowania do przejazdu i przechodu, co wymagałoby znacznego nakładu pracy, biorąc pod uwagę fakt, że działka jest porośnięta trawą i chwastami oraz wyraźnie wznosi się w kierunku wschodnim. Poprowadzenie szlaku w tym wariantcie wiązałoby się ponadto z częściową zmianą przeznaczenia tej nieruchomości, która zgodnie ze stanowiskiem J. M., docelowo służyć miała jako nieruchomość zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym.

Sąd zauważył, że ustanowienie szlaku drożnego w oparciu o istniejącą już drogę na działce ewidencyjnej nr (...) w całości odpowiadało dotychczasowemu sposobowi wykorzystywania tej nieruchomości, a co za tym idzie – jej społeczno – gospodarczemu przeznaczeniu jako drogi dojazdowej znajdującej się w głębi od ulicy (...). Z kolei przeprowadzenie szlaku służebnego poprzez działki ewidencyjne : nr (...), czy też przez działkę nr (...) doprowadziłoby albo do konieczności urządzenia szlaku drożnego na odcinku o wiele dłuższym aniżeli na działce ewidencyjnej nr

(...), nawiezienia ziemi i utwardzenia szlaku, bądź też dodatkowo usunięcia części nasadzeń i likwidacji elementów dotychczasowego zagospodarowania (w przypadku działki ewidencyjnej nr (...)).

Odnosząc się do rzekomego nadmiernego obciążenia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na skutek ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) wobec uprzedniego obciążenia jej ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności gruntowej na rzecz współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), Sąd Rejonowy stwierdził, że to z woli samych współwłaścicieli nieruchomości działka nr (...) została przeznaczona pod szlak drożny. To oni ustanowili też służebność drogi koniecznej na rzecz współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i wreszcie to właściciele działki nr (...) zdecydowali o tym, w jaki sposób i na której części ich nieruchomości zostanie ustanowiona służebność gruntowa na rzecz właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i w której części faktycznie zostanie urządzony szlak drożny. Skoro zatem uczestnicy w innym miejscu na nieruchomości ustanowili służebność przejazdu i przechodu, a w innym miejscu faktycznie urządzili szlak drożny, to trudno zdaniem Sądu uznać, że nieruchomość zostanie nadmiernie obciążona przez ustanowienie służebności.

Przyznając wynagrodzenie dla właścicieli nieruchomości, których nieruchomość została obciążona służebnością w kwocie 9.000,00 zł, Sąd Rejonowy opierał się na wyliczeniu, zawartym w opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Sąd brał pod uwagę również okoliczności sprawy, w szczególności fakt, że droga dojazdowa została utwardzona częściowo na koszt uczestników, a także fakt, że nieruchomość w zakresie, w jakim była wykorzystywana do komunikacji, nie przynosiła plonów bądź też innego rodzaju pożytków naturalnych przynajmniej z tej części, która służyła jako droga dojazdowa.

Odnosząc się do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sąd Rejonowy wskazał, że brak było podstaw do odstąpienia od ogólnej reguły ponoszenia kosztów postępowania nieprocesowego, wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c., w związku z czym oddalił wnioski uczestników o zwrot na ich rzecz poniesionych przez nich kosztów.

Ponadto jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach Sąd wskazał art. 520 §1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 § 1 k.p.c., art. 39 ust. 1 pkt 1, art. 130<sup>4</sup> k.p.c. i art. 5 ust. 1 pkt 3 i 5 oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz przepisy rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu i w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od orzeczenia Sądu I instancji złożyli uczestnicy K. M. (1) i K. M. (2), zaskarżając je w części obejmującej punkty : I, II, III, IV i VIII.

W apelacji uczestnicy zarzucili w pierwszej kolejności naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 5 k.c., poprzez jego niezastosowanie i w rezultacie ustanowienie służebności na działce uczestników, pomimo że jest to sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Wskazali także na naruszenie przepisów postępowania, mogące mieć wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

- art. 233 k.p.c., poprzez nieuzasadnioną odmowę uznania wiarygodności zeznań K. M. (1) w zakresie jego planów inwestycyjnych na działkach: nr (...),

- art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c., poprzez nie zawieszenie postępowania pomimo, że rozstrzygnięcie sprawy zależało od uprzedniej decyzji Prezydenta M. T. w sprawie ustalenia warunków zabudowy działki nr (...),

- art. 328 § 2 k.p.c., poprzez nieprawidłowe sporządzenie uzasadnienia postanowienia i nieodniesienie się do zarzutu uczestników, iż służebność nie powinna zostać ustanowiona na ich działce ze względu na treść art. 5 k.c., co uniemożliwiało kontrolę instancyjną w tym zakresie,

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c., poprzez naruszenie swobodnej oceny dowodów i przyjęcie bez przeprowadzenia dowodu w tym kierunku, że potrzeby nieruchomości władnącej są takie, iż wymaga ona szlaku służebnego o szerokości 3,6 m,

- art. 520 k.p.c., poprzez obciążenie uczestników kosztami postępowania w kwocie 257 zł.

Skarżący w dalszej kolejności wskazali na sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na uznaniu, że ustanowienie służebności po działce nr (...) prowadzi do najmniejszego uszczerbku dla nieruchomości obciążonej, w szczególności w porównaniu do nieruchomości uczestnika J. M., to jest działek : nr (...).

Formułując tej treści zarzuty , skarżący wnosili o zmianę postanowienia i ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu numer II, a ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wnosili oni także o zasądzenie od wnioskodawców na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie skarżący wskazali, że dojazd do działki nr (...) odbywał się przez działkę nr (...), a tym samym dojazd do działki nr (...) odbywał się przez działkę (...). Ponieważ wnioskodawcy bez jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia zablokowali możliwość przejazdu do działki uczestników, a także do działki nr (...), uczestnicy byli zmuszeni zakupić działkę nr (...), której cena znacznie przerastała wartość wynagrodzenia, wyliczoną przez biegłego. Na tej zakupionej działce uczestnicy urządzili szlak drożny, a także umożliwili właścicielom działki nr (...) dojazd do tej nieruchomości poprzez dobrowolne ustanowienie służebności. Zaznaczyli, że urządzenie tego szlaku odbyło się na koszt uczestników. W tej sytuacji, ustanowienie szlaku na działce uczestników, pomimo że to wnioskodawcy poprzez swe złośliwe zachowanie doprowadzili do zaistniałej sytuacji, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i krzywdzące.

Następnie apelujący - precyzując zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. - wskazał, że Sąd niezasadnie odmówił wiary zeznaniom K. M. (1), a także w sposób dowolny ocenił ich treść. Podkreślił, że K. M. (1) nie twierdził, że w najbliższym czasie planuje postawić 2 domy na nieruchomości, lecz wskazywał, że ma takie plany w przyszłości.

Skarżący zarzucili również, że Sąd Rejonowy niezasadnie oddalił ich wniosek o zawieszenie postępowania w sytuacji, gdy wynik prowadzonego przez Urząd M. T. postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy działek : nr (...) miał istotny wpływ na niniejszą sprawę. Ustalenie warunków zabudowy uniemożliwiłoby bowiem - zdaniem skarżących - przeprowadzenie szlaku służebnego przez działkę nr (...), bowiem stanowiłoby to zbyt duże obciążenie nieruchomości. Apelujący wskazali, że ustalenie warunków zabudowy wiązałoby się także z koniecznością podniesienia wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Działka byłaby bowiem traktowana jak budowlana, a nie rolna, a zatem czynnik ten musiałby zostać uwzględniony przy wyliczeniu wartości wynagrodzenia.

Autorzy apelacji podnieśli również, że wnioskodawcy nie przedstawili żadnych dowodów, ani nawet nie wysunęli twierdzeń odnoszących się do potrzeb nieruchomości władnącej. Pomimo tego, Sąd bezpodstawnie ustanowił służebność

o szerokości 3,6 m do działki, na której znajdują się jedynie drzewa, a więc potrzeby te są relatywnie niewielkie. Zdaniem skarżących, szlak ten równie dobrze mógłby zostać określony na szerokość 2 metrów, bo również taka

szerokość umożliwiłaby dojazd samochodem osobowym. Skarżący podkreślili, że Sąd Rejonowy nie poczynił ustaleń w tym kierunku i ustalił taką, a nie inną szerokość szlaku bez jakiegokolwiek uzasadnienia.

Bezasadne było zdaniem skarżących obciążenie ich kosztami postępowania w kwotach po 257 zł, bowiem nie wiadomo, czy są to koszty postępowania należne Skarbowi Państwa, innym uczestnikom postępowania, czy też koszty zastępstwa procesowego należnego ich pełnomocnikowi. Z orzeczenia Sądu nie wynika, zdaniem skarżących, na czyją rzecz orzeczenie to miałyby zostać wykonane.

Rozwijając zarzut błędnego ustalenia stanu faktycznego, skarżący zakwestionowali stanowisko Sądu, iż przeprowadzenie drogi przez ich grunt spowoduje najmniejszy uszczerbek dla jego właścicieli. Wskazali oni, że na działce nr (...) faktycznie została ustanowiona dobrowolnie służebność drogi koniecznej na rzecz właścicieli działki nr (...), jednak fakt ten nie powinien być traktowany jako „obciążający” uczestników. Skarżący podkreślili, że obecny szlak został wyznaczony jedynie tymczasowo, a uczestnicy planowali zabudować działkę nr (...), a więc oczywistym jest, że nie chcieli i nie chcą, aby droga biegła przez środek działki. Wskazali, że ze względu na dobre relacje z właścicielką działki nr (...), ustanowili oni szlak jak najbardziej dla niej dogodny, a jednocześnie najmniej obciążający ich nieruchomości i nie było żadnym problemem, że droga będzie miała przez jakiś czas inny przebieg. Apelujący podnieśli, że w przypadku utrzymania w mocy zaskarżonego orzeczenia ich działka będzie obciążona dwiema służebnościami o różnym przebiegu, przy czym szlak służebny ustanowiony przez Sąd będzie przebiegał przez środek ich działki, co z pewnością stanowi obciążenie ponad miarę, a także jest sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Skarżący wskazali ponadto, że uczestnik J. M. sam przyznał, że przeprowadzenie szlaku przez jego działkę nie uniemożliwi jej zabudowy, a jedynie projekt straci na swej wartości i estetyce. Zauważyli oni, że na działce nr (...) została rozpoczęta budowa szlaku drożnego, która niewątpliwie ma związek z ustanowieniem połączenia tej drogi z drogą publiczną. Zdaniem skarżących, projektowany wariant II nie uniemożliwi zabudowy ani działki nr (...), ani działki nr (...).

W odpowiedzi na apelację uczestnik J. M. wniósł o jej oddalenie i dopuszczenie na zasadzie art. 381 k.p.c. i przeprowadzenie dowodu z decyzji WZZiT z dnia 4 września 2008 roku (nr (...)) na okoliczność, że zgodnie z tą decyzją działka nr(...) nie podlega zabudowie i uczestnik nie będzie budował do tej działki drogi dojazdowej.

Na uzasadnienie uczestnik wskazał, że zarzuty podniesione w apelacji nie znajdują uzasadnienia, w szczególności nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 5 k.c. Wskazał on, że przy ustaleniu przebiegu drogi koniecznej priorytet zachowują przesłanki ustawowe, wynikające z art. 145 k.c.

Uczestnik wyraził ponadto zapatrywanie, że złożenie dopiero na obecnym etapie postępowania wniosku o wydanie decyzji WZZiT służy jedynie lansowaniu nieprawdziwej tezy, że działka nr (...) nie jest działką przeznaczoną na drogę dojazdową, a istniejący na niej szlak jest jedynie rozwiązaniem przejściowym. Zauważył, że skarżący z wnioskiem o wydanie decyzji wystąpili po przeszło roku od daty wszczęcia postępowania w sprawie.

Wnioskodawcy : B. C. i Z. B. w odpowiedzi na apelację wnosili o utrzymanie w mocy postanowienia Sądu Rejonowego.

Podtrzymali oni także wniosek uczestnika J. M. o dopuszczenie wymienionych w piśmie procesowym z dnia 31 stycznia 2013 roku dowodów w postaci decyzji SKO w T. (znak: (...) (...)) oraz decyzji Prezydenta M.T. (nr (...)).

Rozpoznając apelację uczestników Sąd Okręgowy poczynił dodatkowe ustalenia istotne dla rozstrzygnięcia sprawy :

Prezydent M. T. – po uprzednim uchyleniu jego decyzji



w przedmiocie warunków zabudowy w odniesieniu do działek : nr (...) – decyzją z dnia 7 lutego 2013 roku ( nr (...) ) ustalił warunki zabudowy dla K. M. (1) zam. przy ulicy (...) w T. na budowę dwóch budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących na terenie obejmującym działki : nr (...).

dowód: decyzja z dnia 7 lutego 2013 roku wraz z częścią graficzną - k. 432-437

Istnieje możliwość połączenia działki nr (...) z drogą publiczną ( ulicą (...) ) szlakiem określonym jako wariant IV , według oznaczenia na szkicu sytuacyjnym stanowiącym załącznik do pisemnej opinii biegłego geodety G. S. z dnia 3 kwietnia 2013 roku .

Szlak ten przebiega w obrębie punktów oznaczonych literami : P-P' – E-E'

i jest usytuowany wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...). Rozpoczyna się w punktach : P-P' położonych przy ulicy (...) dochodząc w punktach : E-E' do działki nr (...). Bezpośrednio przy ulicy (...) teren przeznaczony pod projektowaną służebność porośnięty jest krzewami. W odległości około 22 m na północ od ulicy (...) na granicy działek : nr (...) znajduje się szambo. Na gruncie widoczna jest tylko nadziemna część zbiornika w postaci dwóch otworów służących do jego opróżniania, które osadzone są w betonowym postumencie o wysokości około 0,20 m w stosunku do poziomu otaczającego terenu. W odległości około 35 m od ulicy (...), na wysokości bramy wjazdowej na działkę K. i. K. M. znajduje się drzewo o średnicy około 25 cm oraz krzew igłaka o wysokości około 1,5 m. Poza opisanymi powyżej elementami na szlaku służebności nie istnieją inne przeszkody utrudniające ruch. Projektowana służebność w tym wariantcie ma szerokość 4 m, długość 48 m i zajmuje powierzchnię 192 m<sup>(2)</sup>. Szlak służebności w tym wariantcie nie istnieje na gruncie i wymaga całkowitego urządzenia.

dowód: uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji G. S. wraz z mapą sytuacyjną z wyznaczenia służebności k. 454, 456

- wyrys z mapy ewidencyjnej k. 455

Wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej według wariantu IV od właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na rzecz właścicieli nieruchomości będącej działką ewidencyjną nr (...) wynosi 5.660 zł. Droga konieczna ustalona według wariantu IV nie wpłynie na wartość rynkową działki nr (...) oraz nie wymusi zmiany sposobu jej zagospodarowania. Ustanowienie służebności według wariantu IV spowoduje, że właściciel działki nr (...) będzie musiał dokonać przesadzenia krzewu rosnącego na trasie szlaku oraz dokonać wycinki drzewa topoli. Konieczne również będzie zabezpieczenie studzienki kanalizacyjnej przed zniszczeniem podczas dokonywania prac dotyczących urządzania i utwardzania szlaku.

dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. K. wraz z pisemną i ustną opinią uzupełniająca k. 467-480, 498-499, 518

Powyższe ustalenia Sąd II instancji poczynił na podstawie wymienionych dokumentów urzędowych oraz opinii biegłych : biegłego geodety G. S. oraz biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. K.. Opinie powyższe jako jasne, rzeczowe i fachowe Sąd podzielił. Biegły geodeta w sposób prawidłowy wskazał kolejny - IV wariant, którym może przebiegać droga konieczna oraz dokonał jego oznaczenia na mapie sytuacyjnej, co umożliwi wpisanie prawa do księgi wieczystej.

Odnosząc się do opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, to zdaniem Sądu nie ujawniły się żadne okoliczności pozwalające powątpiewać

w trafność jej wniosków. Sporządzona opinia pisemna jak również uzupełniająca opinie: pisemna i ustna, będące ustosunkowaniem się do zarzutów uczestnika, zostały uznane przez Sąd za jasne, niesprzeczne oraz zupełne. Należy bowiem zwrócić uwagę, że biegły do zarzutów stron i pytań Sądu ustosunkował się profesjonalnie, wyjaśniając mogące istnieć wątpliwości co do jego opinii pisemnej. Biegły wyjaśnił jakie czynniki należało wziąć pod uwagę ustalając wynagrodzenie za ustanowienie służebności w wariantcie IV, kładąc nacisk na charakterystykę położenia nieruchomości. Biegły przy określaniu wynagrodzenia miał już na uwadze budowlany charakter działki nr (...) .

Wbrew zastrzeżeniom skarżących na właściwym poziomie został ustalony wskaźnik korygujący ( 0,3) . Biegły w opiniach uzupełniających szczegółowo wyjaśnił co zdecydowało o zastosowanie tej wielkości wskaźnika , a mianowicie fakt ujawnionego już w księdze wieczystej obciążenia działki nr (...) służebnością w miejscu projektowanego szlaku drogi koniecznej jak również możliwość korzystania ze szlaku przebiegającego wschodnim krańcem działki przez jej właścicieli . To ostatnie założenie ma swoją podstawę w materiale dowodowym , bowiem uczestnicy występując o ustalenie warunków zabudowy wskazywali właśnie na szlak pokrywający się z wariantem IV , który będzie służył do komunikacji z drogą publiczną przy nowym sposobie zagospodarowania działek : nr (...) .

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

Apelacja uczestników częściowo zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy podnieść , iż zasadniczo nie były trafne zarzuty wymierzone w podstawę faktyczną orzeczenia . Trzeba zresztą stwierdzić , iż skarżący zgłaszając zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. często wskazywali na uchybienia popełnione przez Sąd przy ocenie okoliczności faktycznych z punktu widzenia przepisów prawa materialnego .

Prawdą jedynie jest , że Sąd I instancji zakwestionował wiarygodność twierdzeń uczestnika o jego planach budowlanych na działkach : nr (...) .

Dla rozstrzygnięcia sprawy , a w szczególności dla wyboru właściwego szlaku służebnego nie miało jednakże istotnego znaczenia to , czy skarżący zamierzają w najbliższej przyszłości wybudować budynki mieszkalne na działkach : nr (...) , ale to czy działka nr (...) ma charakter budowlany .

W sprawie było bowiem niesporne , że dla działki nr (...) brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego , zaś ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego wynikało , że działka nr (...) znajduje się w terenie objętym zakazem zabudowy kubaturowej , z wyłączeniem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz drogowej .

Uczestnicy podnosili jednak , że wystąpili do Prezydenta M. T. o ustalenie warunków zabudowy , między innymi dla działki nr (...) . Już w toku postępowania apelacyjnego okazało się , że Prezydent M. T. decyzyją z dnia 7 lutego 2013 roku ustalił warunki zabudowy dla K. M. (1) na budowę dwóch budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących na terenie obejmującym działki : nr (...).

Mając na względzie przedmiotową decyzję biegły sądowy , wyliczając wynagrodzenie za ustanowienie służebności przyjął budowlany charakter nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) . Okoliczność ta miała również znaczenie dla oceny trafności decyzji Sądu I instancji , który pomimo obciążenia już działki nr (...) służebnością , postanowił ustanowić służebność w innym miejscu , to jest w miejscu istniejącego i przebiegającego środkiem tej działki szlaku drogowego .

Wobec ustalenia , że możliwa jest zabudowa działki nr (...) bezprzedmiotowy był więc zarzut naruszenia przepisu art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.

Przy uwzględnieniu jednakże tej okoliczności oraz zasadności zarzutu naruszenia przepisu art. 145 k.c. w zakresie wyboru szlaku spełniającego przesłanki w nim wskazane , zachodziła potrzeba poczynienia dodatkowych ustaleń faktycznych przez Sąd Odwoławczy .

Sąd Okręgowy dzieląc i przyjmując za własne ustalenia poczynione przez Sąd I instancji , dokonał modyfikacji podstawy faktycznej o fakty wyżej zaprezentowane .

W skorygowanym stanie faktycznym sprawy za niezasadny Sąd II instancji uznał zarzut naruszenia art. 5 k.c.

Podkreślić należy, iż powoływany przez skarżących art. 5 k.c., pozwalający na nieuwzględnienie dochodzonego prawa ze względu na jego nadużycie, może mieć zastosowanie tylko w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach. Artykuł 5 k.c. pozwala bowiem odmówić ochrony podmiotowi, który prawo swoje wykonuje sprzecznie z zasadami współżycia społecznego lub społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, czyli nadużywa prawa podmiotowego. Należy przyjąć, że zwroty użyte w treści art. 5 k.c. jako zwroty niedookreślone nie oddają istoty nadużycia prawa i stąd też w art. 5 k.c. następuje odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w znaczeniu obiektywnym, czy też zasad uczciwości, obowiązujących w stosunkach cywilnoprawnych (zob. wyrok SN z dnia 14 października 1998 r., II KKN 928/97, LexPolonica nr 334401).

W toku całego postępowania uczestnicy: K. i K. M. wielokrotnie akcentowali, iż to wnioskodawcy odmówili im wcześniej ustanowienia na działce nr (...) służebności przechodu i przejazdu na rzecz działki nr (...), której są właścicielami. W wyniku złośliwego postępowania wnioskodawców, uczestnicy, by zapewnić sobie dostęp do drogi publicznej byli zmuszeni zakupić działkę nr (...), co było znacznie kosztowniejsze niż ustanowienie służebności przebiegającej przez działkę wnioskodawców.

Pozostawanie przez strony w konflikcie nie może stanowić podstawy do odmowy udzielenia wnioskodawcom ochrony ich praw podmiotowych, czyli posiadania przez ich nieruchomości odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Należy również wskazać, iż zgodnie z orzecznictwem konflikt pomiędzy zainteresowanymi nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę wytyczenia drogi koniecznej przez nieruchomości niektórych z nich, jeżeli za takim jej przeprowadzeniem przemawiają inne względy o charakterze społeczno-gospodarczym (por. postanowienie SN z dnia 28 stycznia 2004 r., IV CK 398/2002, nie publ.). Przede wszystkim uczestnicy postępowania w ogóle nie wskazali jakie zasady współżycia społecznego uzasadniałyby oddalenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej, powołując jedynie nieprzyjazne relacje stron związane przede wszystkim z odmową ustanowienia służebności przez B. C. i Z. B.. Uczestnicy więc nie wskazali jakie dobro, czy zasada winna otrzymać ochronę na podstawie art. 5 k.c., co mogłoby doprowadzić do ustanowienia służebności drogi koniecznej w wariantcie II. Podkreślić również należy, iż uczestnicy nie wykorzystali dostępnych możliwości ustanowienia na ich rzecz drogi koniecznej, bowiem nie zainicjowali prawidłowo postępowania sądowego, którego przedmiotem byłoby ustanowienie na rzecz działki nr (...) służebności drogi koniecznej przebiegającej przez działkę wnioskodawców, to jest działkę nr (...). Tym samym obecnie uczestnicy nie mogą czynić wnioskodawcom zarzutów, iż to przez ich zachowanie zostali zmuszeni do zakupu działki nr (...), co stanowiło dla nich duży wydatek, podczas gdy nie uregulowali kwestii dostępu do swojej nieruchomości w drodze postępowania sądowego. Oczywiście zachowanie wnioskodawców w przeszłości z całą pewnością było sprzeczne z zasadą dobrego sąsiedztwa, jednakże nie jest to zasada mogąca mieć prymat nad prawem własności i możliwością jego realizacji. Dotychczasowe relacje stron nie mogą znajdować odzwierciedlenia w fundamentalnych kwestiach związanych z własnością, a przez to rzutować również na inne osoby, w tym przypadku uczestnika J. M., przez którego to nieruchomości miałaby przebiegać służebność o najodpowiedniejszym przebiegu, według stanowiska uczestników.

Tym samym nie sposób uznać, iż wnioskodawcy działają w sposób sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swojego prawa, bowiem jako właściciele działki nr (...) mają możliwość wykonania swojego prawa do żądania od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem służebności drogi koniecznej, w przypadku spełnienia warunków z art. 145 § 1 k.c. Realizacji tego prawa z całą pewnością nie mogą przeszkodzić sąsiedzkie animozje, bowiem doprowadziłyby to do sytuacji, w której niemożliwe byłoby właściwe wykonanie normy prawnej. W tym kontekście należy wskazać, iż Sąd I instancji nie dopuścił się obraży art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie uzasadnienie dlaczego nie zastosował art. 5 k.c.

w przedmiotowej sytuacji. Z powołanego artykułu wynika bowiem, iż uzasadnienie orzeczenia ma zawierać wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, a nie wyjaśnienie przepisów, które nie zostały zastosowane. Nie ma zatem żadnych przeszkód w dokonaniu kontroli prawnej zaskarżonego postanowienia.

Zasadnie - pomimo błędnego wymierzenia zarzutu w podstawę faktyczną - apelujący podnoszą, iż Sąd I instancji nie dokonał ustanowienia służebności drogi koniecznej zgodnie z dyrektywą najmniejszego obciążania gruntów, przez które ma ona przechodzić oraz nie uwzględnił interesu społeczno – gospodarczego. Zgodnie bowiem z art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c., jedną z niezbędnych przesłanek przeprowadzenia drogi koniecznej jest wytyczenie drogi z uwzględnieniem najmniejszego obciążenia gruntów, przez który ma ona prowadzić, a z drugiej strony z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej. Oznacza to, iż Sąd winien mieć na uwadze potrzeby i interesy stron postępowania. Zasadnie uczestnicy podnoszą, iż ustanowiona przez Sąd I instancji droga konieczna stanowi nadmierne obciążenie działki nr (...), co jest następstwem nieprawidłowego ustalenia sposobu wykorzystania obciążonej nieruchomości oraz niedokonania przez Sąd I instancji analizy wszelkich możliwych szlaków.

Sąd I instancji nie rozważył okoliczności, iż działka nr (...) może być wykorzystana również jako działka budowlana, a więc, że choćby w przyszłości możliwe jest wzniesienie na działce nr (...) budynku. Rozpoznając sprawę o ustanowienie drogi koniecznej Sąd winien badać aktualny stan prawny, ale również ze względu na skutki orzeczenia, należy określić jakie mogą być konsekwencje tego orzeczenia w przyszłości.

Ustanowiony przez Sąd I instancji szlak przebiega przez środek nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), co zdecydowanie uniemożliwia jej ewentualne zagospodarowanie. Elementem decydującym dla ustalenia przebiegu drogi koniecznej nie może być okoliczność, iż szlak jest częściowo urządzony, co

w ocenie Sądu I instancji miało kapitalne znaczenie. Istotnym jest, iż z obecnie urządzonego szlaku korzystają sami uczestnicy K. i. K. M., by dojechać do działki nr (...). Jako właściciele, mogli oni zatem wybrać całkowicie dowolnie, tylko im odpowiadający przebieg drogi. Nadto pozostawiając wariant

I przebiegu szlaku służebnego, przy istniejącym pomiędzy stronami konflikcie, uczestnicy: K. i. K. M. chcąc rozpocząć inwestycję na działce nr (...), zmuszeni byłiby wszczynać kolejne postępowanie o zmianę przebiegu służebności (art. 291 k.c.). Przeprowadzenie drogi koniecznej środkiem działki nr (...), w sposób wytyczony przez Sąd I instancji, możliwe w ocenie Sądu Okręgowego stanowić w przyszłości kolejne zarzewie konfliktów sąsiedzkich. W sytuacjach konfliktowych należy zaś wytyczać drogę konieczną w sposób, który potencjalnie będzie eliminował przyszłe spory (por. postanowienie SN z dnia 21 marca 1983 r., sygn. akt III CRN 14/83, OSP 1983/12/259).

Sąd I instancji rozpoznając niniejszą sprawę zauważył co prawda, iż działka nr (...) obciążona jest służebnością przejazdu i przechodu na rzecz działki nr (...), przebiegającym jej wschodnim krańcem szlakiem o szerokości 4 metrów, który to szlak nie został jeszcze urządzony, jednakże nie rozważał możliwości ustanowienia tym samym szlakiem służebności drogi koniecznej na rzecz działki nr (...).

W związku z powyższym Sąd II instancji będący również sądem meriti po uzupełnieniu postępowania dowodowego zdecydował się na przeprowadzenie drogi koniecznej szlakiem oznaczonym jako wariant IV. Największym atutem tego szlaku jest niewątpliwie fakt, iż wschodni kraniec tejże nieruchomości jest już obciążony służebnością przechodu i przejazdu szlakiem szerokości 4 m na rzecz działki nr (...). Sytuacja ta oznacza, iż szlak służebny ustanowiony na rzecz działki nr (...)

w całości mógłby się pokrywać ze szlakiem służebnym ustanowionym na rzecz działki nr (...). Nie bez znaczenia oczywiście pozostaje okoliczność, iż również sami właściciele obciążonej nieruchomości K. i. K. M., tak wyznaczoną drogą będą mieli zapewniony dostęp do swojej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Okoliczność ta ma niebagatelne znaczenie wobec planów inwestycyjnych uczestników postępowania, o których szerzej była mowa powyżej. Skoro bowiem K. i. K. M. będą realizować plany budowy na działce nr (...), to sami również będą zmuszeni do zmiany przebiegu drogi do działki nr (...). Tym samym przebieg drogi koniecznej, określony zgodnie z wariantem IV, będzie dla nieruchomości obciążanej najmniej uciążliwy. Oczywiście na uprawnionych będzie spoczywał obowiązek urządzenia odpowiedniego szlaku,

a także pokrycia kosztów wycinki drzew, a także odpowiedniego obudowania szamba, jednakże jest to naturalną konsekwencją ustalenia służebności drogi koniecznej, a obowiązek poniesienia kosztów nie może być jedyną przesłanką dla ustalenia służebności po już istniejącym szlaku. Nadto, nie występują żadne przeszkody, które w

jakimkolwiek stopniu utrudniałyby, czy też uniemożliwiały urządzenie szlaku drożnego. Skoro w tak określonym kształcie szlak drożny już został ustanowiony, a jedynie czasowo właściciele działki nr (...) korzystają z istniejącego szlaku, pokrywającego się w dużej mierze ze szlakiem określonym w wariantcie I, to należy uznać, iż ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem IV nie będzie sprzeczne z interesem społeczno – gospodarczym właścicieli nieruchomości obciążonej.

Nie mają racji skarżący twierdząc, iż droga konieczna winna zostać ustanowiona według wariantu II poprzez działkę nr (...) będącą własnością Gminy M. T. oraz działki : nr (...) będące własnością J. M.. Podkreślenia wymaga, iż taki wariant wymagałby obciążenia aż trzech działek będących własnością dwóch podmiotów, a nie jednej, jak w przypadku obciążenia działki nr (...). Sama okoliczność, iż obecnie J. M. rozpoczął budowę drogi, nie może uzasadniać ingerencji w jego prawo własności. Nadto, należy zauważyć, iż działki będące własnością J. M. nie posiadają obciążeń prawnych, to jest nie zostały na nich ustanowione żadne ograniczone prawa rzeczowe w formie służebności, co ma miejsce na działce nr (...). Ustanowienie służebności zatem na działkach : nr (...) byłoby w chwili obecnej sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tych nieruchomości, bowiem żadna z ich części nie stanowi drogi dojazdowej.

Dodatkowo należy wskazać, iż działki : nr (...) stanowiły w przeszłości jedną całość gospodarczą należącą do poprzedników prawnych stron i na skutek podziału – między innymi – działka nr (...) utraciła połączenie z drogą publiczną. Stosownie do treści art. 145 § 2 zdanie drugie k.c., jeżeli potrzeba ustanowienia służebności drogi koniecznej jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, to Sąd zarządzi – o ile to możliwe – przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności. W rozpoznawanym przypadku w pierwszej kolejności należało więc rozważyć przeprowadzenie drogi koniecznej przez działkę uczestników nr (...). Tylko z tego powodu, że obciążenie działki nr (...) - przy wyborze wariantu nr IV - było znacząco mniejsze od obciążeń związanych z przeprowadzeniem drogi przez wschodni kraniec działki nr (...), Sąd Okręgowy podjął decyzję o ustanowieniu służebności drogi koniecznej szlakiem przebiegającym wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...).

Przesądziwszy ustanowienie służebności po szlaku numer IV i dokonując w tym kierunku zmiany orzeczenia należało dokonać zmiany orzeczenia o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności. Właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, chociażby nie poniósł z tego tytułu żadnej szkody (por. postanowienie SN z dnia 8 maja 2000r., IV CKN 43/00, OSNC 2000/11/206). Wynagrodzenie za ustanowienie służebności Sąd przyjął za biegłym do spraw szacowania nieruchomości, ustalając, że dla właścicieli działki numer (...) wynosi ono 5.660 zł. Skoro B. C. i Z. B. są współwłaścicielami nieruchomości władnącej w udziałach wynoszących po 1/2 części, to należało ich obciążyć wynagrodzeniem proporcjonalnie do ich udziałów. Sąd ustalił terminy płatności wynagrodzeń od każdego z wnioskodawców na jeden tydzień po prawomocności postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie. Powyższe kwoty stanowią w ocenie Sądu świadczenia ekwiwalentne, ustalone przez biegłego z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości oraz dotychczasowego sposobu ich wykorzystywania, przede wszystkim jednak z uwzględnieniem okoliczności, iż z przedmiotowego szlaku będą w rzeczywistości korzystać nie tylko wnioskodawcy, ale również uczestnicy K. i. K. M. oraz każdy współwłaściciel działki nr (...).

Chybiony okazał się również zarzut naruszenia art. 520 k.p.c. poprzez obciążenie w pkt VIII zaskarżonego postanowienia, K. i. K. M. kosztami postępowania w kwocie 257 zł, przy czym należało przyjąć, iż skarżącemu chodziło zapewne o § 1 wyżej wymienionego artykułu. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż rozstrzygnięcie takie jest konsekwencją pkt IV zaskarżonego postanowienia, w którym oddalono wniosek skarżących o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania, obciążając w następnych punktach (VI, VII, XI i XII) kosztami postępowania wnioskodawców. Sąd I instancji prawidłowo wyjaśnił, iż została zastosowana zasada ogólna dla rozliczenia kosztów postępowania

w postępowaniu nieprocesowym z art. 520 § 1 k.p.c., a zatem każdy ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. W konsekwencji powyższego uczestnicy K. i. K. M. zostali obciążeni już poniesionymi przez nich kosztami zastępstwa adwokackiego oraz kosztami opłaty skarbowej.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. nr 90, poz. 594) Sąd nakazał pobrać od wnioskodawców kwoty po 824,73 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych w postępowaniu apelacyjnym.

Orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy zastosował art. 520 § 1 k.p.c. stwierdzając, iż każdy z uczestników postępowania pozostaje przy kosztach, które poniósł w sprawie.