

Sygn. akt II Ca 77/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Ślęzak (spr.)
Sędziowie:	SSO Dariusz Mizera SSO Ewa Tomczyk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2015 roku

sprawy z wniosku J. K.

z udziałem M. M. (1), A. M. (1), M. B. , S. W., H. W., A. W., A. C. (1), T. J., D. G. i A. M. (2)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawczyni oraz uczestników S. W., H. W., A. W. i A. C. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 30 września 2014 roku, sygn. akt I Ns 406/10

**postanawia: oddalić apelację i ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 77/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 września 2014r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z wniosku J. K. z udziałem M. M. (1), A. M. (1), M. B., S. W., H. W., A. W., A. C. (1), T. J., D. G., A. M. (2) o ustanowienie służebności drogi koniecznej postanowił:

1. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) o powierzchni 3,17 ha położonej w C. (...)gm. (...) służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przechodu i przejazdu szlakiem szerokości 4 metry oznaczonym linią przerywaną koloru czerwonego , przebiegającym przez działkę oznaczoną numerem (...) na mapie sytuacyjnej (...) (...) MM w dniu 09.12.2013 r.

2. zasądzić na rzecz uczestnika A. M. (2) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności koniecznej następujące kwoty

a) od wnioskodawczyni J. K. kwotę 3 541,67 zł

b) od uczestnika S. W. kwotę 2 125 zł

c) od A. W. , H. S. -- W. , A. C. (1) kwoty po 590,28 zł

d) od D. G. i T. J. kwoty po 531,25 złotych

3. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie M. od - a)wnioskodawczyni J. K. kwotę 528,81 zł

a) od uczestnika S. W. kwotę 1 697,29 zł

b) od uczestniczek A. W. , H. W. , A. C. (1) kwoty po 321,47 zł

c) D. G. i T. J. kwoty po 274,32 zł

4. ustalić, iż strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 16 czerwca 2003 roku A. P. i I. i E. P. nabyli od S. M. i I. M. nieruchomość położoną we wsi C. N., gminie R., o powierzchni 42 ary, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...).

W umowie sprzedaży wskazano, iż nabyta przez małżonków P. działka nie jest zabudowana, ani zalesiona oraz, że nie jest obciążona prawami rzeczowymi - ograniczonymi.

W czerwcu 2005 roku od A. P. i I. P. powyższą nieruchomość kupili M. M. (1) i A. M. (1). W dniu 3 października 2008 roku dokonany został podział nieruchomości położonej we wsi C. N., gminie R., o powierzchni 42 ary, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), na dwie odrębne działki: nr (...) o powierzchni 0,2121 ha i 60/2 o powierzchni 0,2158 ha.

W chwili obecnej właścicielem działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,2158 ha położonej we wsi C. N., gminie R. jest M. B., natomiast działka nr (...) o powierzchni 0,2121 ha, stanowi własność M. M. (1) i jego żony.

Nieruchomość położona w C. Nowych, oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Brzezinach prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), sąsiadująca z opisanymi powyżej działkami oznaczonymi numerami ewidencyjnymi (...), stanowi w 5/12 częściach współwłasność J. K..

Na teren nieruchomości pozostającej we władaniu J. K. prowadziła od strony ulicy (...) droga gruntowa, w linii prostej wiodąca do bramy wjazdowej na powyższą działkę, biegnąca przez działki nr (...). Droga ta z jednej strony ograniczona jest płotem z płyt betonowych, z drugiej zaś płotem z siatki.

Strony postępowania od dłuższego czasu pozostają w konflikcie o czym świadczą prowadzone przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie M.. postępowania i tak:

W pozwie, złożonym w dniu 17 listopada 2003 roku, skierowanym przeciwko A. P., powódki: J. K., K. W. i B. E. wnosiły o przywrócenie utraconego posiadania służebności drogi koniecznej, prowadzącej do posiadanej przez nie nieruchomości, położonej we wsi C. N.. dla której w Sądzie Rejonowym w Brzezinach urządzona jest księga wieczysta KW (...), przez nakazanie pozwanemu A. P. usunięcie postawionego przez niego płotu, biegnącego od ulicy (...) do bramy wjazdowej nieruchomości posiadanej przez powódki po środku tej drogi

Wyrokiem z dnia 24 marca 2004 roku Sąd przywrócił posiadanie służebności poprzez rozebranie przez pozwanego wniesionych przez niego przęseł ogrodzenia betonowego, usytuowanych w obszarze dotychczas wykorzystywanym przez powódki jako droga dojazdowa, czyli wzdłuż linii łączącej ulicę (...) z bramą wjazdową na działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) oraz znajdujących się równolegle do tej bramy na szerokości bramy i furtki.

Na skutek apelacji pozwanego A. P. od powyższego wyroku Sąd Okręgowy' w P. Tryb. w sprawie II Ca 461/04 zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazał pozwanemu A. P. rozebranie przęseł płotu betonowego usytuowanych na nieruchomości położonej w C. Nowych, oznaczonych numerem ewidencyjnym (...), na długości 94,50 m, od ulicy (...) poczynając w kierunku południowym, w taki sposób, by szerokość drogi dojazdowej do nieruchomości powódek oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) wynosiła 8,10 m, mierząc od linii siatki wyznaczającej wschodnią granicę nieruchomości pozwanego oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), w kierunku zachodnim.

W pozwie złożonym w dniu 30 marca 2010 przeciwko M. M. (1) i M. B., powódka J. K. wniosła o:

- przywrócenie posiadania służebności drogi koniecznej, prowadzącej do nieruchomości położonej we wsi C. N., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) dla której w Sądzie Rejonowym w Brzezinach urządzona jest księga wieczysta KW (...). a biegnącej na nieruchomości położonej we wsi C. N. gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim urządzona jest księga wieczysta KW (...), przez nakazanie pozwanym usunięcia palików drewnianych usytuowanych w tej drodze oraz łączących je taśm plastikowych,

- upoważnienie J. K. do dokonania na koszt pozwanych czynności usunięcia palików drewnianych i taśm w przypadku nie wykonania tej czynności przez pozwanych w terminie 3 dni od uzyskania tytułu wykonawczego w tym przedmiocie,

zakazanie pozwanym naruszania opisanej w pkt 1 służebności drogi koniecznej,

- upoważnienie J. K. do dokonania czynności polegającej na utwardzeniu drogi w granicach wytyczonych wyrokiem Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim sygn. akt I C 406/03 na przestrzeni o długości 94,5 m i szerokości 8,1 m licząc od linii siatki wyznaczającej wschodnią granicę nieruchomości pozwanych w kierunku zachodnim,

oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódek zwrotu kosztów postępowania. Wyrokiem z dnia 9 lipca 2010 roku Sąd Rejonowy w Tomaszowie M.. oddalił powództwo.

Działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 3,17 ha stanowi nieruchomość rolno - leśną częściowo zabudowana oznaczona według ewidencji gruntów obrębem C. N. w gminie R., powiecie (...), województwie (...) stanowi współwłasność: B. W. w 36/144 cz., J. W. (1) i J. K. po 30/144 części, H. W., A. C. (1) i A. W. po 10/144 części, D. G. i T. J. po 9/144 części na podstawie wpisów w księdze wieczystej Nr (...) i postanowień sądowych II Ns 2378/08 i IV Ns II 949/07.

W dziale 1 KW Nr (...), założonej w 1961 r., wpisano: położenie - miejscowość B.- S., zwana także N., gromada tejże nazwy, pow. (...), opis i mapa -dział I księgi wieczystej „Osada B.-S. nr rep. hip. (...)obszar: 3 ha 18 a 27 m2. Powyższe wpisy w dziale I nie są aktualne - nie są zgodne ze stanem według ewidencji gruntów. Z kolei wpisy w dziale II tej KW są zgodne z aktualnym stanem prawnym, ale stan ujawniony w ewidencji gruntów wymaga uaktualnienia.

Działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,2158 ha, to nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w C. Nowych przy ul. (...) ( położona jest nieco w głębi od ulicy ) w gminie R., stanowi własność M. B. i wpisana jest w (...). Aktualnie na tej działce budowany jest dom, a z uwagi na zaciągnięty kredyt - nieruchomość obciążona jest hipotekę.

Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona numerem (...) o powierzchni 0,2121 ha. położona bezpośrednio przy ulicy (...) w obrębie C. N., pozostaje własnością M. M. (1) i A. M. (1) na podstawie wpisów w księdze wieczystej Nr (...).

(...) oznaczone jako działki nr (...) przedstawia mapa sytuacyjna d/s prawnych z projektem podziału wykonanym w 2008 r.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,3336 ha, będąca własnością A. M. (2), dla której założono księgę wieczystą Nr (...) ( k. 121-322 : odpis z KW ) i przedstawiona jest na mapie sytuacyjnej d/c prawnych z projektem podziału z 2009 r. wraz z decyzją zatwierdzająca podział w której zaznaczono, iż będzie ona stanowić drogę wewnętrzną zapewniającą dojazd do drogi publicznej ( dz. (...) - ulicy (...)).

Nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona numerem geodezyjnym jako działka numer (...) o powierzchni 0,1031 ha stanowi własność M. Ł., dla której została urządzona KW Nr (...).

W dniu 10 czerwca 2011 r., z udziałem stron postępowania oraz biegłej U. B., Sąd Rejonowy w Tomaszowie M. przeprowadził oględziny nieruchomości objętych wnioskiem, w sprawie dokonano oględzin nieruchomości władnącej oznaczonej (...) oraz nieruchomości przewidywanych do obciążenia, mających dostęp do drogi publicznej, pod kątem możliwości dojazdu przez nie do działki nr (...).

W trakcie oględzin stwierdzono, że pas gruntu o szerokości 5,5 m stanowiący wschodnią część działki nr (...), leży bezpośrednio przy ul. (...) i jest utwardzony począwszy od ulicy do początku domu na dz.(...) zaś na dalszym odcinku rośnie trawa, są koleiny. Utwardzenia wjazdu dokonała uczestniczka postępowania M. M. -B., jako właścicielka dz. (...), dla własnych potrzeb z uwagi na podjęcie inwestycji polegającej na budowie domu. W granicy z ulicą są skrzynki energetyczne wraz z przyłączem energetycznym do domu i przejazd od strony ulicy wynosi 5,5 m.

Działka oznaczonej nr (...), stanowiąca drogę wewnętrzną w terenie nie jest w ogóle widoczna, poza tym od jej końca do działki władnącej teren jest trudno dostępny, a północno - wschodnia części działki oznaczonej nr (...) to dość gęsty las, przez który trudno dostać się do zabudowy na tej działce.

W dacie oględzin na dz. (...) oraz w północno - zachodniej części dz. (...) usunięto darń oraz krzewy i był widoczny odsłonięty pas ziemi, co świadczy o tym, iż przejazd takim szlakiem będzie możliwy.

Majątek (...) o pow. 87 mórg 50 prętów kw.. dla którego była prowadzona księga hipoteczna rep. hip. (...) na początku XX wieku został podzielony na części oznaczona (...) Właściciel gruntów H. M. (1) vel M. sprzedał w 1920 r. małż. S. vel S. 22 morgi gruntu z tej osady - z części (...) i zastrzegł sobie i osobom prawa jego reprezentującym prawo korzystania dla przejścia i przejazdu do działki „(...)” z drogi usytuowanej pomiędzy działkami (...) i (...) - odnośny wpis znajdował się w dziale III księgi hipotecznej oprócz tego odpisu z działki III załączono również akt notarialny z 06.07.1920 r., w którym taka służebność została zastrzeżona.

Plan z 1922 r. części osady B. - S. przedstawiający m. in. dz. ozn. (...) o pow. 2 morgi ( = 1,1197 ha) nabytą przez W. i A. małż. W. i J. W.. Po nałożeniu aktualnej mapy ewidencyjnej, powiększonej ze skali 1:5000 do 1:2500, na mapę na k. 164-165 widać zgodność : dz. (...) z częścią (...) ( według tej mapy -Z. L. ), działki nr (...) z południową częścią dz. ozn.(...) w tym drogi usytuowanej w jej wschodniej części z drogą we wschodniej części dz. (...)

Nieruchomość władnąca oznaczona (...) została wydzielona z części C o nazwie (...) - w kopercie k. 10 znajduje się plan parceli oznaczonej pod lit.(...) na planie części dóbr C. z O. B. - S. wyk. w 1917 r. ( granice odpowiadają dz. (...) widać drogę ) Niemniej jednak w treści aktu notarialnego Rep. (...) z 1936 r. ( koperta k. 10 : nabycie przez W. nie od H. M., lecz późniejszych właścicieli - małż. D. ) i nie ma żadnych odniesień, co do praw służebnościowych przysługujących tej działce względem innych gruntów, stąd brak stosownych wpisów w dziale I KW Nr (...).

Z księgi wieczystej (...) wynika, że na wniosek Urzędu Gminy w R. Państwowe Biuro Notarialne w P. Tryb. założyło księgę wieczystą Nr (...) na rzecz. Skarbu Państwa na dz. (...) - 0,83 ha i (...) - 0,42 ha (łącznie 1,25 ha ), lecz w aktach tej księgi brak jest dokumentów wskazujących tytuł prawny odnośnie tych gruntów - na mapach na k. 2 i 3 wpisano jedynie „ Państwowy Fundusz Ziemi” bez podania podstawy prawnej.

Przy akcie notarialnym Rep. A (...) dotyczącym sprzedaży działki nr (...) (zatem i późniejszych aktach) podano, iż nie są one obciążone prawami rzeczowymi ograniczonymi.

Nieruchomość wnioskodawczyni, objęta wnioskiem o ustanowienie drogi koniecznej, nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd przyznał walor wiarygodności załączonym do akt dokumentom opierając się przede wszystkim na opiniach biegłej zakresu geodezji i szacowania nieruchomości U. B..

Wiarygodność i moc dowodowa żadnego z dokumentów nie była kwestionowana.

Zastrzeżenia uczestnicy zgłaszali jedynie do wniosków formułowanych przez biegłą, co do tego który z wchodzących w grę wariantów jest najbardziej korzystny. Okoliczność, iż biegła wyraziła swoje przekonanie co do tego, który wariant w jej ocenie uznać należy za korzystniejszy, która to kwestia jest wyłączną domeną sądu, nie rzutuje na wiarygodność sporządzonych przez biegłą wyrysów oraz ustaleń poczynionych w oparciu o dokumenty źródłowe.

Stosownie do postanowienia z dnia 22 lipca 2014 r. biegła ustosunkowała się do zarzutów do jej opinii uzupełniającej sformułowanych w piśmie procesowym uczestników M. B., M. M. (1) i pełnomocnika uczestniczki A. M. (1) z dnia 25 maja 2014 r. szczegółowo wyjaśniając wszystkie kwestie zawarte w zarzutach do jej opinii / k. 873 i 873v/.

Postanowieniem z dnia 10 lipca 2014 roku Sąd oddalił wniosek dowodowy wnioskodawczym J. K. o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego dla właściciela działki (...) z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej do działki (...) uznając, iż wniosek ten zmierza jedynie do przedłużenia postępowania, albowiem Sąd ostatecznie uznał iż szlak drogi koniecznej winien być poprowadzony poprzez działkę (...).

Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z art. 145 § 1 k.c. jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). 2' kolei art. 145 § 2 k.c. stanowi, iż przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, natomiast z dyspozycji zawartej w treści art. 145 § 3 k.c. wynika, iż przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno - gospodarczy.

Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „odpowiedni dostęp” w przepisie art. 145 k.c. ani w innych aktach normatywnych, to należy przyjąć, 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, aby połączenie z drogą publiczną zapewniało wszelką niezbędną ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia łączność z tą drogą, umożliwiając normalne gospodarcze korzystanie z nieruchomości.

Trzeba jednak pamiętać, że ocena odpowiedniości dostępu do drogi koniecznej jest dokonywana w ramach służebności gruntowej, czyli ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego, niekiedy dolegliwie, określoną nieruchomość w celu zwiększenia użyteczności innej nieruchomości. W tym wypadku chodzi o służebność drogi koniecznej, polegającą na obciążeniu - za wynagrodzeniem - nieruchomości mającej odpowiedni dostęp do drogi publicznej na rzecz nieruchomości, która takiego dostępu nie ma lub jest on nieodpowiedni (art. 145 § 1 k.c.) niemającej dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić oraz interesu społeczno-gospodarczego. W wypadku możliwości wyboru między kilkoma gruntami, co do przeprowadzenia drogi koniecznej, interes społeczno-gospodarczy wymaga, żeby - w razie braku przeciwwskazań z punktu widzenia potrzeb nieruchomości niemającej dostępu - droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek tego przeprowadzenia będzie najmniejszy. Wyjątkiem od tej zasady jest art. 145 § 2 zd. 2 k.c. wprowadzony w imię

zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c), jednakże nie może on iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

Drogę publiczną stanowi ulica (...) oznaczona jako działka (...) Zgodnie z § 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 696) : „ Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m". Szlak drogi koniecznej ustanawianej w niniejszej sprawie musi posiadać szerokość 4.0 m, gdyż będzie z niego korzystał kilku współwłaścicieli dz. (...) pozbawionej w ogóle dostępu do drogi publicznej

Ostatecznie w przedmiotowej analizowane były dwa szlaki drogi koniecznej według dwóch wariantów:

- Zgodnie z wariantem nr I, zaproponowanym przez wnioskodawczynię we wniosku i podtrzymywanym w toku prowadzonego postępowania przez współwłaścicieli dz. (...), w którym szlak drogowy przebiega przez całą długość dz.(...)blisko jej wschodniej granicy.

Długość szlaku drogi koniecznej wynosiłaby wówczas 105,5 m i przy jego szerokości rzędu 4 m powierzchnia do obciążenia to 422 m<sup>2</sup>. Z tak określonego szlaku drogowego będą korzystał współwłaściciele dz. (...), natomiast właścicielka dz. iv (...)na nieco krótszym odcinku - do wysokości końca bramy wjazdowej na swoją posesję, zatem na długości około 65,5 m.

Taki przebieg drogi dojazdowej do działki władnącej ( choć w szerszym zakresie) funkcjonował przez szereg lat ( od 1920 roku ), w sposób niezakłócony do 2003 roku.

Zgodnie zaś z wariantem II, zaproponowanym przez uczestniczkę przebieg szlaku drogi koniecznej do działki nr (...) przez działkę (...). Wiadomo, że dz. numer (...) stanowi drogę wewnętrzną prywatną która została wydzielona na potrzeby dojazdu do działek, jakie powstały po podziale dz. (...) ( k. 181 ).

Z akt prowadzonej sprawy oraz oględzin z udziałem biegłej wynika, że nieruchomości władnąca oznaczona w ewidencji gruntów obrębu C. N. w gminie R. jako działka numer (...) nie ma w ogóle dostępu do drogi publicznej.

Przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub oznaczonej jej części. Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonania oznacza się według zasad współzycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Ostatecznie , po pewnych wahaniach Sąd doszedł do wniosku iż szlak drogi koniecznej do nieruchomości (...) winien być poprowadzony przez działkę (...).

Poprowadzenie drogi koniecznej tym szlakiem nie będzie stanowiło żadnej uciążliwości dla właściciela działki obciążonej , który złożył oświadczenia, iż wyraża na powyższe zgodę i stanowisko swe podtrzymał w następnym piśmie procesowym .

Rozwiązanie takie będzie wręcz korzystne nie tylko dla samego właściciela działki obciążonej ale i kilku innych działek .

Z tak przedstawionego dojazdu oprócz siedmiorga współwłaścicieli nieruchomości władnącej, która posiada bardzo dużą powierzchnię ( 3,17 ha ), korzystał będą również przyszli właściciele innych działek wydzielonych z dawnej dz. nr(...)położonych w głębi od ul. (...) gdyż z odcinka w 1 biegnącego w kierunku południowym, o średniej długości 94 ( zatem oprócz 2 działek położonych bezpośrednio przy ulicy (...), będzie to łącznie 19 działek tj. nr (...) Działka (...) w ogóle została wyodrębniona w tym tylko celu, by stanowić drogę dojazdową.

Poprowadzenie szlaku służebności działką niewątpliwie leży w interesie społecznym .

Art. 145 § 2 k.c. stanowi, iż przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić,

Poprowadzenie drogi koniecznej przez działkę (...) spełnia obie te przesłanki -nieruchomość obciążona wskutek ustanowienia służebności nie ponosi w ogóle żadnego uszczerbku, skoro została wydzielona pod drogę wewnętrzną . Z drugiej zaś strony dojazd przez działkę (...) jako realizowany przez drogę wewnętrzną z istoty rzeczy nie może zaspokoić potrzeb nieruchomości władnącej w stopniu mniejszym niż dojazd przez cudze podwórko.

Szlak drogowy przez działkę (...) jest wprawdzie dłuższy o około 40 metrów niż przez działkę (...), jednak obie długości szlaku drogowego są wielkościami porównywalnymi, zwłaszcza w odniesieniu do ogromnej powierzchni działki, do której mają zapewnić dojazd.

Faktem jest, iż na działce (...) drogę trzeba dopiero urządzić . Biegła z zakresu szacowania koszt urządzenia drogi oszacowała na znaczną kwotę , bo 41 739,32 zł brutto (uzupełniająca opinia biegłej k- 960-966) Jednakże należy mieć na względzie, iż koszty w takiej kwocie pozwalają na kompleksowe urządzenia przejazdu i są to kwoty brutto .

Urządzenie dojazdu zawsze wymaga nakładów. Jest to po prostu jeden z wielu nakładów z którymi wiąże się posiadanie nieruchomości.

Nakłady takie, w pewnym zakresie , musiała ponieść także uczestniczka M M. -B. by utwardzić dojazd działką (...) do nowo budowanego domu. Okoliczność, iż właściciel nieruchomości przez którą ma być poprowadzony szlak drogi koniecznej poniósł już na tę drogę nakłady nie może być argumentem przemawiającym na korzyść właściciela nieruchomości władnącej za poprowadzeniem szlaku drogi koniecznej właśnie poprzez te działkę .

Odnosząc się do wysokości kosztów urządzenia drogi należy mieć na uwadze iż chodzi o dojazd do działki , która posiada dużą powierzchnię - ponad 3 hektarów, nieporównanie większą niż cała powierzchnia działki (...) działki. Działka (...), zwłaszcza po ustanowieniu na jej rzecz służebności drogi koniecznej , może w przyszłości ulec podziałowi na bardzo wiele działek , który spowoduje, iż z dojazdu korzystać może bardzo wiele osób. Już w chwili obecnej działka (...) stanowi współwłasność kilku rodzin.

W ocenie Sądu pozostawałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego oraz z przesłankami statuowanymi przez art. 145 par 2 k.c , by wszystkie te osoby korzystały z przejazdu, który prowadzi przez działkę zabudowaną , która stanowi czyjeś centrum życiowe , przez czyjeś podwórko - w sytuacji gdy nieopodal - w odległości kilkudziesięciu metrów znajduje się działka przeznaczona wyłącznie pod drogę, która łączy nieruchomość władnącą z drogą publiczną.

Sąd soi na stanowisku , iż poprowadzenia służebności przez działkę zabudowaną może wchodzić w grę tylko w sytuacji gdy nie ma innej możliwości., gdyż konieczność zapewnienia innym osobom przejazdu przez własne podwórka stanowi w takiej sytuacji zawsze poważną uciążliwość dla właściciela działki obciążonej. Nadio skutkuje obniżeniem wartości rynkowej działki. Uciążliwość ta w realiach przedmiotowej sprawy nie jest wcale konieczna .

Wprawdzie w chwili obecnej szlak drogowy przez działkę (...) znajduje się poza ogrodzeniem podwórka uczestniczki M M. - B., która jednak nie kryła , iż chciałaby ,by docelowo ogrodzenie stało w granicach jej działki, a nie tak jak obecnie Wydaje się to logiczne , ponieważ w chwili obecnej, przy takim usytuowaniu płotu, uczestniczka w pewnym sensie traci pewną, niemalą część działki (około 400 m kw ) Nie może uczynić ze swojej działki jednego dużego podwórka, puścić zwierząt domowych itp.

Prawdą jest, iż uczestniczka na większej części długości szlaku drogowego proponowanego w wariantcie 1 ma swój własny dojazd do domu mieszkalnego. Jednak oprócz własnego „wjazdu " w tej części podwórka uczestniczki pozostaje jeszcze trochę miejsca wzdłuż drogi na to by zagospodarować sobie teren , zrobić np. nasadzenie. Uczestniczka wskutek tego iż musi sobie zapewnić wjazd, nie zostaje pozbawiona możliwości zagospodarowania sobie i korzystania także z

tej części terenu. Zdaniem Sądu ma znaczenie dla właściciela czy z tej części działki będzie korzystał sam dla potrzeb wyłącznie swojej rodziny , czy też na tej części podwórka musi się liczyć z obecnością bardzo wielu osób .

To ,że uczestniczka M M. - B. musi zapewnić sobie dojazd do domu usytuowanego w głębi za działką (...) ,nie znaczy , że obojętne jej jest czy z tego kawałka jej działki będzie korzystał wiele innych obcych osób

Odnosząc się jeszcze do kosztów urządzenia dojazdu na działce (...), nie wydaje się również , sądząc po załączonych do akt sprawy zdjęciach , by koniecznym było poniesienie od razu w całości wszystkich nakładów , które biegła wzięła pod uwagę w szacowaniu kosztów urządzenia drogi

Pewnie możliwe będzie ich ponoszenie etapami. Wykonanie niektórych nakładów" metodą gospodarczą „ spowoduje istotnie ich potanie.

Być może urządzenie drogi odbędzie się z udziałem właścicieli innych działek, którzy zmuszeni będą przecież korzystać z tego samego dojazdu.

Należy również mieć na uwadze, iż koszty te, nawet zakładając , że osoby trzecie nie będą w nich partycypować , nie muszą być ponoszone przez jedną osobę czy jena rodzinę . lecz rozłożą się na rodziny kilku obecnych współwłaścicieli działki (...).

Należy też odnotować, utrzymanie działki (...) i tak wiąże się z kosztami , które ponoszą je właściciele - przeprowadzili niedawno remont domu , ponoszą koszty osoby która dogląda nieruchomości dogląda pod ich nieobecność ponoszą mu ponoszą koszty utrzymania swoje nieruchomości - (wynika to z zeznań świadka Z. J., k-1016-1017) którym to zeznaniem Sąd dał wiarę. Nie ma zatem żadnego powodu , aby nie ponieśli kosztów urządzenia dojazdu do swojej nieruchomości . Sytuacja przedstawiałaby się nieco inaczej gdyby już ponieśli istotne nakłady na urządzenie dojazdu przez działkę (...) -urządzili tam już drogę . Tymczasem z zeznań wskazanego wyżej świadka wynika, iż przez lata nakłady ze strony współwłaścicieli działki (...) na przejazd przez działkę (...) ograniczały się do uzupełnienia żwiru ubytków po roztopach . Przejazd przez te działkę (...) do wysokości budowanego domu został uczyniony nakładem wyłącznie właścicielki działki (...) i zamknął się kosztem około 10 000 zł na co zostały przedstawione faktury.

Urządzenie dojazdu do działki (...) na dalszym odcinku także dopiero wymagałoby poniesienia nakładów, żeby dało się tamtędy przejechać , na co wskazuje sama treść drugiego wniosku J. K. o ustanowienie zabezpieczenia .

Należy mieć na uwadze iż dzięki ustanowieniu służebności drogi koniecznej współwłaściciele działki (...) wprawdzie będą musieli ponieść niemałe koszty, ale i osiągną wymierne korzyści, w tym - powstanie możliwość zniesienia dotychczasowej współwłasności poprzez jej podział fizyczny, wskutek ustanowienia służebności może istotnie wzrosnąć wartość działki jako całości .

Ustanowienie służebności może natomiast tylko obniżyć wartość rynkową nieruchomości obciążanej, a nawet mieć pewne reperkusje dla zawartej przez jej właścicielkę umowy kredytowej w postaci możliwości wypowiedzenia kredytu.

Okoliczność, iż przez dziesięciolecia dojazd do działki (...) odbywał się przez działkę , która obecnie stanowi własność uczestniczki, na którą to okoliczność jako argument koronny powołuje się wnioskodawczyni oraz uczestnik S. W. , mogłaby mieć przesądzające znaczenia w sprawie o zasiedzenie służebności, a nie w sprawie o jej ustanowienie.

W stosunku do stanu , który trwał przez dziesięciolecia obecnie sytuacja zmieniła w sposób istotny. Działka (...) zmieniła swoje przeznaczenie - stała się działką zabudowaną , a przy tym nieopodal wydzielono działkę (...) z przeznaczeniem wyłącznie pod drogę wewnętrzną, która zarazem daje połączenie działce (...) z drogą publiczną, Nadto pomiędzy właścicielami działki (...) a (...) powstał poważny konflikt, którego efektem na przestrzeni kilku zaledwie lat były już dwie sprawy sądowe o naruszenie posiadania, a także interwencje policji . Poprowadzenie drogi przez działkę tak skonfliktowanych stron będzie tylko generować dalsze kłótnie i sprawy sądowe. Korzystanie z jednej działki pod



drogę wymagałoby jednak przecież jakiegoś współdziałania i porozumienia pomiędzy stronami, które może okazać się nieosiągalne w sytuacji tak poważnego konfliktu.

Dotychczasowe próby porozumienia się nie powiodły się lub wręcz kończyły się interwencją policji.

Ze wskazanych powyżej względów Sąd, ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) o powierzchni 3,17 ha (trzy hektary siedemnaście arów) położonej w C. (...) gm. R. dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie M. jest prowadzona księga wieczysta (...) służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przechodu i przejazdu szlakiem szerokości 4 (cztery) metry oznaczonym linią przerywaną koloru czerwonego, przebiegającym przez działkę oznaczoną numerem (...) dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie M. jest urządzona księga wieczysta (...) przedstawionym na mapie sytuacyjnej z przebiegiem szlaku drogi koniecznej sporządzonej przez geodetę uprawnionego U. B. i zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w T. M. za numerem (...) . (...) .2.640.2013 MM w dniu 09.12.2013 r.,

W oparciu o opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości Sąd ustalił wartość wysokość wynagrodzenia za ustanowienia służebności drogi koniecznej jako zapłaty kwoty jednorazowej oraz jako świadczenia płatnego w ratach rocznych. Opinia ta nie została zakwestionowana przez żadną ze stron oraz nie budziła ona zastrzeżeń Sądu co do przyjętej przez biegłą metodologii.

Na potrzeby prowadzonego postępowania sądowego należało również określić wysokość tego wynagrodzenia jako świadczenia okresowego - w stosunku rocznym i płatnego w okresach rocznych - 690,00 zł.

Sąd uznał, iż wynagrodzenie to winno być wypłacone jednorazowo. Wtedy tylko przedstawia ono realną wartość dla właściciela działki obciążonej, o taką jednorazową wypłatę uczestnik A. M. (2) jako właściciel działki obciążonej zresztą wnosił.

Uwzględniając wszystkie powyższe ustalenia, wynagrodzenie płatne jednorazowo z tytułu ustanowienia służebności drogowej, powinno wynosić 8 500 zł.

Ustalone przez biegłą jednorazowe wynagrodzenie w wysokości 8 500 zł jest znacznie mniejsze od wartości rynkowej całego obszaru przewidywanego pod szlak drogi koniecznej, gdyż z całego szlaku (w szczególności z części od strony ulicy (...)) korzystać będą również inni - przyszli właściciele wielu działek wydzielonych z dz. nr (...)

Uczestnicy - właściciele działki (...) zostali zobowiązani do zapłaty na rzecz właściciela działki (...) odpowiednią - stosownie do posiadanego udziału we współwłasności działki (...) - odpowiednią częścią (ułamek) wskazanej wyżej kwoty jednorazowego wynagrodzenia.

Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie M. stosownie do treści art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku ( Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm. ) poniesione w sprawie wydatki na opinie biegłego geodety i rzeczoznawcy majątkowego wraz z opiniami uzupełniającymi i oględzinami. Wydatki te zamknęły się kwotą 6 789,16 zł (ogłędziny ;260zł i 467,54 zł, wynagrodzenia biegłej w kwotach 24 23,36 zł k263zł, 2538,44 zł k722, 762,21 zł k- 869, 3 33761 zł ) Kosztami opinii biegłej Sąd obciążył w całości właścicieli działki (...) ponieważ w ich interesie wytyczenia służebności drogi konieczne do ich działki zostały one poniesione, od:

a) wnioskodawczyni J. K. kwotę 528.81 zł, ponieważ zgodnie z jej udziałem we współwłasności działki winna ona ponieść koszty opinii w kwocie 2.828,81 zł, a uiściła zaliczkę w kwocie łącznie 2 300 zł – (do dopłaty pozostała kwota 528,81 zł)

b) od uczestnika S. W. kwotę 1 697.29 zł . stosownie do wielkości jego udziału współwłasności - nie uiścił on żadnej kwoty na poczet zaliczki

c) od uczestniczek A. W. . H. W. , A. C. (1) kwoty po 321,47 zł zgodnie z ich udziałem we współwłasności winne one ponieść koszty opinii w kwocie po 471,47zł , ale uiściły zaliczki po 150 zł, (zatem do dopłaty pozostały kwoty po 321,47 zł)

d) D. G. i T. J. kwoty po 274,32 zł zgodnie z ich udziałem we współwłasności winni oni ponieść koszty opinii w kwocie po 424, 32 zł lecz po zaliczeniu wpłaconych dotąd kwot pozostaje do dopłaty kwota 274,32

Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalił , iż w pozostałym zakresie strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe postanowienie zaskarżyli apelacją: wnioskodawczynie J. K. oraz uczestnicy postępowania – S. W., H. W., A. W. oraz A. C. (2).

Apelacja zaskarżonemu orzeczeniu zarzuca:

1/ naruszenie prawa procesowego

- art. 233 §1 k.p.c. i art.278 § 1 k.p.c,w zw. z art.13 § 2 k.p.c. przez nierozważenie wszechstronne zebranego w sprawie materiału dowodowego, niewłaściwą jego ocenę, pominięcie dowodu w postaci opinii biegłego geodety, opatrzonej datą 19 maja 2012 r., który to dowód dopuszczony został postanowieniem Sądu z dnia 13 lipca 2011 r. , przy równoczesnym uwzględnianiu poza procesowych argumentów uczestniczki M. M. B., że skoro wnioskodawczynie i pozostali współwłaściciele działki (...) wyremontowali dom mieszkalny, to mogą również urządzić drogę na ugorze, który nigdy drogą nie był i to zarówno dla siebie jak i dla ewentualnych posiadaczy pozostałych 19 wydzielonych działek, dokonanie ustaleń, iż droga przez działkę (...), wyznaczona zgodnie z wnioskiem przechodziłaby przez podwórko uczestniczki, w sytuacji, gdy zawsze pozostawała ona poza ogrodzeniem działki;

- art. 227 k.p.c. i oddalenie wniosku dowodowego zgłoszonego w celu wyjaśnienie faktu mającego dla orzekania istotne znaczenie - o ustalenie kosztów, jakie obciążałyby współwłaścicieli działki nr (...) w przypadku uwzględnienia ich wniosku co do przebiegu drogi koniecznej;

- art.316 §1 k.p.c. w zw. z art.13 §1 k.p.c. i wbrew jego dyspozycji oparcie ustaleń postanowienia nie na stanie rzeczy istniejącym w chwili orzekania a na dowolnie czynionych przypuszczeniach co do sposób wykorzystania nieruchomości oznaczonej jako działka (...) w przyszłości (dalekiej) i ewentualnych utrudnień z tym związanych dla każdorazowego właściciela działki nr (...), a także co do partycypowaniu w kosztach urządzenia drogi przez właściciela działki nr (...), w sytuacji, gdy jest on tylko zainteresowany pobraniem kwoty wynagrodzenia – treść jego pisma do Sądu

2/ obrazę prawa materialnego

- art.145 §2 i 3 k.c. przez ich niezastosowanie mimo powoływania się w uzasadnieniu orzeczenia na ich treść , w szczególności pominięcie potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, pominięcie nakazu zawartego w zdaniu drugim art.145 §2 oraz nie uwzględnienie interesu społeczno-gospodarczego, opartego na zasadach współżycia społecznego.

Apelujący wnosili o zmianę postanowienia, przez uwzględnienie wniosku i ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...), w sposób określony przez biegłego w jego opinii z dnia 11.05.2012 r. jako wariant(...), z orzeczeniem o kosztach postępowania według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy postępowania: M. M. (1), A. M. (1), M. B. wnosili o jej oddalenie.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna i nie może odnieść zamierzonego w niej skutku w postaci wzruszenia zaskarżonego postanowienia, albowiem podniesione w niej zarzuty uchybień procesowych w postaci naruszenia przepisów art. 233 § 1, art. 278 § 2, 227 i 316 § 1 kpc oraz obrazy prawa materialnego, art. 145 § 2 i § 3 kc, są chybione.

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał wyczerpujących ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne. Nadto na pełną aprobatę zasługuje przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz rozważania prawne w zakresie oceny prawnej wniosku i sposobu ustanowienia drogi koniecznej, która uwzględniła i prawidłowo waży wszystkie kryteria przewidziane w art. 145 kc, właściwie przez ten Sąd zinterpretowanym.

Lektura materiału aktowego prowadzi bowiem do wniosku, iż Sąd Rejonowy rozpoznał sprawę w sposób szczególnie wnikliwy, dokładny, przeprowadzając obszerne i wyczerpujące postępowanie dowodowe – w ramach którego uwzględnił wszystkie wnioski dowodowe zaoferowane przez strony a mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy – oraz wyjaśniając i oceniając wszystkie okoliczności, które przemawiają za i przeciw wyborowi każdego z możliwych wariantów przebiegu przedmiotowej drogi koniecznej po myśli przepisu art. 145 kc, przedstawiając w tym zakresie wszechstronną, logiczną i przekonującą argumentację, słusznie przy tym uznając, iż rolą biegłej było wskazanie możliwych wariantów ustanowienia drogi koniecznej do działki nr (...), a wybór tego właściwego należy właśnie do Sądu orzekającego w sprawie, z czym niesłusznie nie zgadzają się apelujący.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena materiału dowodowego, przede wszystkim w zakresie wyboru wariantu przebiegu drogi koniecznej do nieruchomości apelujących z pośród możliwych wariantów wskazanych w opinii biegłej, jest szczególnie wnikliwa, obszerna, wszechstronna, uwzględnia wszystkie aspekty sprawy, okoliczności, twierdzenia i zaprezentowane dowody przez wszystkich zainteresowanych w sprawie.. Jest ona więc wszechstronna, zgodna z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania, a zatem odpowiada wymogom, jakie stawiają jej przepisy art. 233 i 328 § 2 kpc, i jako mieszcząca się w granicach swobodnej oceny dowodów i przekonująca zasługuje na akceptację Sądu II instancji tak jak i poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne tegoż Sądu, o czym już wcześniej wspomniano.

Wobec powyższego zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. należy ocenić jako niezasadny. Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne podniesienie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, iż Sąd rozstrzygający sprawę uchybił regułom oceny dowodów wyrażonym w tym przepisie. Uczestnicy postępowania nie wykazali w skardze apelacyjnej określonych błędów w rozumowaniu zastosowanym przez Sąd I instancji, a treść ich zarzutów wraz z uzasadnieniem stanowi swoistą polemikę z Sądem i sprowadza się do zakwestionowania stanowiska Sądu przyjmującego, że nieruchomość wnioskodawców będzie mieć odpowiedni dostęp do drogi publicznej przez drogę konieczną, która powinna przebiegać przez działkę nr (...), która to już służy jako droga dojazdowa dla innych działek, a nie przez zabudowaną działkę nr (...), przy czym apelacja sprowadza się jedynie do zaprezentowania własnej odmiennej oceny, operując jedynie argumentami jednej strony, podczas gdy stanowisko Sądu jest wynikiem uwzględnienia i właściwego wyważenia argumentów przytaczanych przez wszystkie strony.

Ustawodawca decydując się na wprowadzenie w art. 145 § 1 k.c. pojęć ocennych, jak „odpowiedni dostęp” lub „najmniejsze obciążenie” pozostawił sądom ich konkretyzację na tle okoliczności danej sprawy. Zaskarżone postanowienie w zakresie wykładni tych pojęć nie narusza reguł logiki ani doświadczenia życiowego, opiera się na szczegółowo analizowanym materiale dowodowym, dlatego brak podstaw do kwestionowania oceny Sądu.

Dokonany przez Sąd I instancji wybór wariantu przebiegu drogi koniecznej uwzględnia interes społeczno – gospodarczy, odpowiada potrzebom nieruchomości władnącej i stanowi jak najmniejsze obciążenie nieruchomości obciążonej.

Sąd I instancji nie uchybił też wskazanym w apelacji przepisom art. 227, art. 278 § 1 i art. 316 § 1 kpc. Wnioski tegoż Sądu wynikają bowiem z materiału sprawy zgromadzonego do zamknięcia rozprawy i powinny także obejmować dające się przewidzieć i mogące wystąpić w przyszłości skutki ustanowienia drogi koniecznej w określonym miejscu.

Nie było także – wbrew zarzutom apelacji potrzeby dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego celem oszacowania wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej na działce nr (...) skoro droga ta ustanowiona została na działce nr (...) i wynagrodzenie należne właścicielowi tejże działki zostało przez biegłego oszacowane i nie zostało skutecznie zakwestionowane.

Uwzględnienie takiego wniosku generowałoby niepotrzebne koszty i spowodowałoby nieuzasadnioną zwłokę w rozpoznaniu sprawy.

W szczególności, nie mogą uzasadniać wniosków apelacji wybiórczo podnoszone, w oderwaniu od całościowej argumentacji Sądu, twierdzenia apelujących o konieczności poniesienia znacznych kosztów na urządzenie drogi na działce nr (...) oraz o względach historycznych i długoletnim posiadaniu przejazdu przez działkę nr (...) (poprzednio nr 60) .

Po pierwsze, jak słusznie podnosi Sąd Rejonowy, koszty urządzenia drogi występują zarówno przy ustanowieniu jej na działce (...) jak i na działce (...), po drugie - koszty te obciążają nie tylko wnioskodawczynię lecz rozkładają się na kilka osób, będących współwłaścicielami działki władnącej nr (...), po trzecie – koszty te mogą być ponoszone etapami (ulepszanie przejazdu w kolejnych etapach), a po czwarte – wnioskodawczyni kwestionuje ustalone koszty urządzenia drogi na działce nr (...), podczas gdy nie dostrzega, że część drogi na działce nr (...) została utwardzona kostką przez właścicielkę tejże działki na odcinku prowadzącym do wybudowanego przez nią domu na jej własnie koszt, co nie może w omawianym przedmiocie promować właścicieli nieruchomości władnącej, poza tym przecież to sama wnioskodawczyni w sprawie tej jak i w sprawie IC 121/10 – jeszcze przed utwardzeniem kostką drogi do budynku mieszkalnego przez właścicielkę działki (...) – domagała się upoważnienia jej do utwardzenia szlaku dojazdowego o pow. około 800 m<sup>2</sup> na tej działce, licząc się zatem także z koniecznością poniesienia kosztów wynoszących ponad 50 tys. zł.

Odnosnie zaś twierdzenia, że droga konieczna do działki nr (...) powinna przebiegać przez działkę nr (...), przez którą współwłaściciele działki (...) i ich poprzednicy prawni przejeżdżali już od kilkudziesięciu lat, co też jest i bezsporne w sprawie, podnieść należy, że sprawa niniejsza nie dotyczy jednak zasiedzenia służebności gruntowej drogi koniecznej, w której przesłankami rozstrzygnięcia byłyby: długoletnie i nieprzerwane posiadanie tej części działki (...) (poprzednio (...)) w zakresie przejazdu (drogi) oraz wykazanie, że służebność ta polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia w rozumieniu art. 292 k.c. Tymczasem w sprawie niniejszej brak jest trwałego i widocznego urządzenia wybudowanego na koszt apelujących w rozumieniu powyższego przepisu i dlatego wniosek przedmiotowy dotyczy ustanowienia drogi koniecznej na podstawie art. 145 k.c.

O ustanowieniu zaś drogi koniecznej w trybie art. 145 k.c. decydują zupełnie inne przesłanki i kryteria niż przy zasiedzeniu tego rodzaju służebności, a mianowicie drogę konieczną ustanawia się dla nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (dla tzw. nieruchomości władającej) z jak najmniejszym obciążeniem nieruchomości przez które ma przebiegać (tj. nieruchomości obciążone).

Istotą zatem instytucji z art. 145 k.c. jest zapewnienie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nieruchomości, która takiego dostępu nie ma, ale musi się to odbyć z jak najmniejszym obciążeniem nieruchomości obciążonej.

Dlatego konieczne było zbadanie ile jest wariantów i możliwości przeprowadzenia takiej drogi do nieruchomości wnioskodawców i wybrać taki wariant, który nieruchomościom wnioskodawców daje odpowiedni dostęp, ale z jak najmniejszym kosztem dla nieruchomości obciążonej. I dopiero spośród wszystkich możliwych wariantów dokonanie wyboru tego, który spełnia wszystkie te kryteria z art. 145 k.c.

I tak też postąpił Sąd w sprawie niniejszej, przeprowadzając bardzo obszerne i bardzo wnikliwe postępowanie dowodowe, korzystając z opinii biegłej oraz przeprowadzając dowód z oględzin nieruchomości ustalił 2 warianty przebiegu takiej drogi, przy czym słusznie Sąd nie dał się wyrećzyć biegłej w ostatecznym wyborze wariantu – co należy do istoty rozstrzygnięcia Sądu - i słusznie jako najbardziej odpowiadający kryteriom z art. 145 k.c. wybrał wariant przebiegu drogi koniecznej jak w zaskarżonym orzeczeniu tj. do nieruchomości apelujących przez działkę nr (...), której właściciel wyraził nadto zgodę na to obciążenie.

Oprócz szczegółowo wskazanych i przekonująco umotywowanych argumentów przemawiających za takim rozstrzygnięciem, które Sąd Okręgowy w całości podziela, nie sposób nie dostrzec, że za twierdzeniami i żądaniem apelujących przemawia tylko jeden argument, który w świetle art. 145 k.c. nie jest najważniejszym, a mianowicie, że przez działkę nr (...) jeździli oni i ich poprzednicy prawni od kilkudziesięciu lat, podczas gdy przeciwko jednak temu wariantowi przemawiają wszystkie inne i ważne w rozumieniu art. 145 k.c. argumenty wskazane przez Sąd Rejonowy, których nie ma potrzeby po raz kolejny tu przytaczać.

Nie sposób bowiem nie dostrzec, że sytuacja w zakresie zarówno własności jak i użytkowania sąsiadujących ze sobą nieruchomości uległa w ostatnich latach zmianie, co także słusznie zauważył Sąd I instancji.

Jedynie przy równych kryteriach wyboru wariantu I-ego i wariantu II-ego okoliczność długoletniego posiadania przejazdu przez działkę nr (...) mogłaby przeważać za wyborem ustanowienia drogi koniecznej przez tę działkę.

Jak jednak wyżej wskazano, wszystkie przywołane przez Sąd kryteria z art. 145 kc przemawiają za ustanowieniem przedmiotowej drogi na działce (...), co także niweluje konflikty między stronami na tym tle. Także istotne wymaganie, by droga prowadziła z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma przebiegać jest w niniejszej sprawie spełnione, ponieważ droga konieczna ustanowiona została w pasie gruntu o wykorzystaniu wyłącznie na drogę dla właścicieli także innych działek.

Podsumowując powyższe rozważania, nie można dostrzec w rozstrzygnięciu Sądu I instancji uchybień procesowych ani też naruszenia prawa materialnego. Podzielić należy pogląd Sądu Rejonowego, iż ustanowienie drogi koniecznej nastąpiło z uwzględnieniem interesu społeczno- gospodarczego oraz że sposób ustalenia drogi odpowiada potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i nastąpił z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga będzie przebiegać.

Dodać i podkreślić należy, że przepis art. 145 kc nie służy zapewnieniu nieruchomości władnącej komfortu w zakresie dostępu do drogi publicznej, lecz daje możliwość ustanowienia odpowiedniego dla niej dostępu do drogi publicznej z uwzględnieniem interesu społeczno – gospodarczego i z jak najmniejszym obciążeniem nieruchomości obciążonej.

Reasumując, stwierdzić należy, że apelacja uczestników postępowania w istocie sprowadza się do polemiki z trafnym rozstrzygnięciem Sądu I instancji.

Wobec tego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację uczestników uznając ją za bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 kpc.

Na oryginale właściwe podpisy