

UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. D. (1) wniósł o ustanowienie na nieruchomości stanowiącej własność J. S. położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) będącą własnością wnioskodawcy – na czas nieoznaczony **służebności drogi koniecznej** polegającej na prawie swobodnego przejścia i przechodu oraz przeprowadzenia przez nieruchomość instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej oraz prawie korzystania z tych instalacji, a także na prawie wejścia na nieruchomość w celu dokonywania przeglądów, remontów, modernizacji i konserwacji sieci. Nadto, wniósł o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika jednorazowo kwoty 500,00 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie wyżej wymienionej służebności. Wnioskodawca wniósł także o zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, iż jego nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) nie posiada dostępu do drogi publicznej; dodał, iż dotychczas każdorazowo przechodził i przejeżdżał przez działkę nr (...) bez przeszkód, tym bardziej, iż działka ta jest działką drogową i w momencie podziału działki nr (...) na mniejsze działki, ww. działka nr (...) została wydzielona jako działka drogową również na potrzeby jego działki nr (...), z tym że nie zostało to nigdy uregulowane w formie aktu notarialnego. Do tej pory nie udało mu się porozumieć w tej kwestii z właścicielką nieruchomości dlatego wystąpienie na drogę postępowania sądowego jest konieczne i uzasadnione. Wnioskodawca podkreślił, że jego zdaniem wobec faktu, iż nie zachodzi potrzeba wytyczenia nowej drogi do działki nr (...), a jedynie ustanowienie służebności na już istniejącej drodze, najmniej uciążliwym sposobem jest ustanowienie służebności drogowej przez działkę do tego wyznaczoną, tj. działkę nr (...) - /k. 2-4 akt sprawy/.

W toku postępowania zgłosił się zawodowy pełnomocnik wnioskodawcy i pismem z dnia 20 września 2016 r., podsumowując stanowisko wnioskodawcy, wniósł o ustanowienie na nieruchomości stanowiącej własność uczestników A. L. (1) i A. L. (2) położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której tut. Sąd ma urzędzoną księgę wieczystą KW nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), dla której tut. Sąd ma urzędzoną księgę wieczystą KW nr (...) – na czas nieoznaczony **służebności drogi koniecznej** polegającej na prawie swobodnego przejścia i przejazdu, zgodnie z wariantem nr I opinii biegłego K. B.. Wniósł także o przyznanie uczestnikom kwoty 6.981,00 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności wskazanej powyżej, płatne w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w niniejszej sprawie. Wnioskodawca wniósł także o zasądzenie od uczestników solidarnie poniesionych przez niego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego na podstawie art. 520 § 2 i 3 k.p.c. - /k 390-391/.

Postanowieniem z dnia 18 czerwca 2013 r., wobec ustalenia, iż po złożeniu ww. wniosku doszło do zmiany właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), Sąd Rejonowy w Goleniowie wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników nowych właścicieli ww. nieruchomości, tj. A. L. (1) oraz A. L. (2) i jednocześnie zwolnił od udziału w sprawie dotychczasową jej właścicielkę, tj. J. S. umarżając wobec niej postępowanie - /k. 59 akt sprawy/.

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie umorzył postępowanie w sprawie w części, tj. co do wniosku o ustanowienie służebności przesyłu albowiem wnioskodawca wycofał skutecznie wniosek w części, tj. w zakresie ustanowienia służebności poprowadzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej w zakresie prawa korzystania z tych instalacji, wejścia na nieruchomość w celu dokonywania przeglądów, remontów, modernizacji i konserwacji sieci - /k. 181-182, 184 akt sprawy/.

Uczestnicy A. L. (2) i A. L. (1) w odpowiedzi na wniosek wnieśli o jego oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu podnieśli, iż wniosek jest bezzasadny i sprzeczny z interesem społeczno-gospodarczym uczestników. Podkreślił, iż wnioskodawca nabywając działkę nr (...) na współwłasność z bratem, miał pełną świadomość w momencie zakupu braku dostępu do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej był zapewniony wówczas przez działkę nr (...), której był współwłaścicielem z bratem. Wnioskodawca

dokonał takiej transakcji na własne ryzyko, nie dysponował bowiem żadnym pisemnym oświadczeniem poprzedniej właścicielki działki nr (...), iż udostępni ona dojazd do drogi publicznej. Dodali, że wnioskodawca nie wykazał, iż zamierza budować dom na działce, obecnie zaś jest tam posadowiona tzw. mała architektura, na którą nie jest wymagane pozwolenie na budowę typu altana, doprowadził wodę i energię elektryczną. Zdaniem uczestników poprzez ustanowienie służebności na ich działce poniosą straty, w przyszłości zaś przez tą działkę chcą poprowadzić media, tj. przyłącze gazowe. Nadto ponieśli koszty urządzenia tej działki i płacą za nią podatek. Zdaniem uczestników nic nie stoi na przeszkodzie, aby służebność poprowadzić przez sąsiednie działki, np. nr 134, czy 133/1. Uczestnicy wskazali również, iż w przypadku ustanowienia drogi koniecznej na działce nr (...) występują o zasądzenie kwoty 32.000 zł tytułem ekwiwalentu za ustanowioną służebność, alternatywnie wnoszą o ustalenie rocznej opłaty w kwocie 514 zł za metr - /k. 114-117/.

Postanowieniem z dnia 8 września 2016 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników właścicieli działek sąsiednich, przez które teoretycznie możliwym byłoby poprowadzenie służebności drogowej, tj. Gminę G. jako właściciela działki nr (...) oraz P. D. (2) i J. D. jako współwłaścicieli działki nr (...) - /k. 371 akt sprawy/.

Uczestniczka Gmina G. w odpowiedzi na wniosek wskazała, iż nie sprzeciwia się propozycji przebiegu służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem I bieglego, a więc przez działkę nr (...), sprzeciwia się natomiast przebiegowi służebności zgodnie z wariantem II, tj. przez działkę nr (...) położoną w obrębie K.. Gmina podkreśliła, że podział działki (...) został dokonany na wniosek i koszt W. D. i został zatwierdzony decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w G. z 21 października 1992 r., a zgodnie z ww. decyzją, na działce nr (...) ustalono służebność drogową na rzecz działek nr (...). Zapis o konieczności ustanowienia tej służebności widnieje także w wykazie zmian gruntowych działki nr (...) oraz w opisie nieruchomości. W ww. zakresie uczestnik wskazał na treść art. 145 § 2 k.c. Podkreślił nadto, że poprowadzenie służebności przez działkę (...) byłoby nieracjonalne i wymagałoby poczynienia szeregu nakładów - /k. 409-410/.

Uczestnicy P. D. (2) i J. D. wnieśli o nieobciążanie ich nieruchomości przedmiotową służebnością i ustanowienie służebności na działce nr (...) albowiem jest to najbardziej racjonalne rozwiązanie, skoro jedynym przeznaczeniem ww. działki jest umożliwienie przechodu i przejazdu do działki nr (...) należącej do A. L. (1). Nie ma zatem jakichkolwiek przeszkód co do tego, aby z działki tej w takim samym zakresie mógł korzystać wnioskodawca. Dodali, że nabywając działki jak i później z nich korzystając, mieli przeświadczenie, że droga przebiegać powinna przez działkę nr (...), dlatego zaprojektowali budowę swojego domu w centralnej części działki nr (...). Podkreślili, że budowa została ukończona, ponieśli koszty wyłożenia terenu posesji kostką brukową oraz dokonali nasadzeń. W związku z tym poprowadzenie drogi dojazdowej przez ich działkę nr (...) wiązałoby się z poczynieniem znacznych i kosztownych inwestycji, a także doprowadzi do spadku wartości ich nieruchomości, do czego nie dojdzie w razie poprowadzenia służebności przez działkę nr (...) - /k. 423-424, 443-445/.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) położona jest w K. przy ul. (...); dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...); posiada bezpośredni dostęp do drogi tj. ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...); wjazd na działkę od drogi jest zamknięty bramą wjazdową, którą kilka lat temu posadził właściciel nieruchomości. Działka ta jest wykorzystywana przez właścicieli jedynie do celu przejazdu i przechodu do działki z budynkiem nr (...). Działka nr (...) jest ubita, równa, właściciele sieją na niej trawę. Przez ww. działkę nr (...), do działki z budynkiem nr (...) poprowadzone są media, poza gazem.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) ma urządzoną księgę wieczystą KW nr (...) i położona jest w K. przy ul. (...), jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i posiada dostęp do drogi tj. ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) poprzez ww. działkę nr (...). Na działce nr (...) przy domu jest garaż na samochód i nie ma potrzeby parkowania w obrębie działki nr (...).

Powyższej nieruchomości stanowią własność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej A. L. (1) i A. L. (2), którzy nabyli je od spadkobierców W. D. i A. D., tj. poprzednich właścicieli nieruchomości, przy czym działkę (...) w dniu 23 maja 2012 r. od J. S..

Dowód: odpis zwykły KW – k. 9-11, wypis uproszczony z rejestru gruntów – k. 13, wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 5, zdjęcie działki nr (...) – k. 19 i 20, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku – k. 25, umowa darowizny z odpisem KW – k. 34-36, 37, 56-58, odpis KW – k. 50-52, odpis KW – k. 141-143, zeznania uczestnika A. L. (2) i A. L. (1) – k. 182.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) położona jest w K. przy ul. (...); dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...); nieruchomość stanowi własność P. D. (1) i nie posiada dostępu do drogi.

Kilka lat wcześniej właściciel ww. działki wjeżdżał na swoją działkę po działce nr (...) za przyzwoleniem ówczesnego jej właściciela. Od kilku lat wjazd na działkę od drogi, tj. ul. (...) jest zamknięty bramą wjazdową, którą kilka lat temu posadził obecny właściciel nieruchomości.

Dowód: odpis zwykły KW – k. 7-8, wypis z rejestru gruntów – k. 12, wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 5, zdjęcia k. 19 i 20, zeznania wnioskodawcy – k. 180-181.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) położona jest w K. przy ul. (...); ma urządzone księgę wieczystą KW nr (...); nieruchomość stanowi własność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej P. D. (2) i J. D.; nieruchomość jest zabudowana i posiada bezpośredni dostęp do drogi tj. ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...). Po wybudowaniu domu, właściciele zagospodarowali działkę na zewnątrz: położyli chodniki, wykonali ścieżki, kwietniki, nasadzenia, mają ogród. Działka od 2010 r. jest ogrodzona. Poprowadzenie służebności drogowej wymagałoby częściowego zniszczenia ww. chodników, płotu i nasadzeń oraz palcu zabaw dla dzieci.

Dowód: wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 5, zeznania uczestnika P. D. (2) oraz J. D. – k. 444-445, przeglądanie KW na przeglądarka-ekw.ms.gov.pl.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) ma urządzone księgę wieczystą KW nr (...) i położona jest w K. i stanowi własność Gminy G.; posiada bezpośredni dostęp do drogi tj. ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...).

Dowód: wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 5, przeglądanie KW na przeglądarka-ekw.ms.gov.pl.

(...) oznaczone jako działki nr (...) położone jest w K. przy ul. (...) zostały nabyte w listopadzie 2005 roku przez P. D. (1) i jego brata P. D. (2) oraz jego żonę J. D. na współwłasność, przy czym przez P. D. (2) oraz jego żonę J. D. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, z zamiarem wybudowania na nich domów mieszkalnych. Obie działki zostały zakupione na współwłasność z uwagi na to, iż obniżona została cena.

W momencie nabycia, działka nr (...) nie miała bezpośredniego dostępu do drogi, zaś działka nr (...) taki dostęp miała.

Kiedy P. D. (2) z żoną zaczął się budować, to bracia postanowili znieść pomiędzy sobą współwłasność ww. działek albowiem miało to uprościć wszelkie sprawy formalne, tzn. proces budowy, doprowadzenie mediów i związane z tym formalności.

P. D. (1) w ramach zniesienia współwłasności z 2009 r., wziął działkę nr (...), a jego brat z żoną 133/1, przy czym bracia uzgodnili, że jak będzie taka potrzeba, to przez działkę nr (...) zostanie poprowadzona służebność drogowa. Jednocześnie bracia prowadzili rozmowy ze spadkobierczynią zmarłego właściciela działki sąsiedniej 133/3, tj. panią S., co do możliwości uzyskania dostępu przez ww. działkę do drogi i poprowadzenia mediów, która wskazywała, że nie będzie z tym problemu. W związku z trwającym kilka lat postępowaniem spadkowym, formalności nie zostały uregulowane, jednakże biorąc powyższe wstępne uzgodnienia pod uwagę, P. D. (2) z żoną zdecydowali się usytuować

budynek mieszkalny w bardziej centralnej części swojej działki nr (...). Przez cały ten czas P. D. (1) miał możliwość swobodnego przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) celem dojścia i dojazdu do swojej działki nr (...).

Ostatecznie P. D. (1) i J. S. nie doszli do porozumienia, co do warunków nabycia przez niego działki nr (...), przez co P. D. (1) nie zapewnił sobie formalnego dostępu do drogi publicznej, a następnie faktycznie go stracił albowiem nowy właściciel ww. działki na wjeździe z drogi, posadził bramę wjazdową, którą zamykał.

P. D. (1), pismem z dnia 10 lipca 2013 r. zwrócił się z prośbą do Burmistrza Gminy G. o informację dot. możliwości zakupu części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z przeznaczeniem na drogę dojazdową do działki nr (...). Gmina, po zapoznaniu się z ww. wnioskiem, pismem z dnia 29 lipca 2013 r. wskazała, iż nie ma takiej możliwości z uwagi na aktualne przeznaczenie działki, tj. jej przekazanie w użytkowanie przez organ prowadzący szkoły nauczycielom zatrudnionym na wsi. Gmina zaproponowała wnioskodawcy, aby zapewnił sobie dostęp do drogi przez ustanowienie służebności na działce nr (...) będącej przedmiotem jego własności.

Dowód: zeznania wnioskodawcy – k. 181, pismo – k. 221-222, odpowiedź – k. 233, zeznania uczestnika P. D. (2) oraz J. D. – k. 444-445, przeglądanie KW na przeglądarka-ekw.ms.gov.pl.

Działki numer (...) powstały w wyniku podziału działki (...). Podział działki został dokonany na wniosek i koszt ówczesnego jej właściciela W. D.. Podział został zatwierdzony Decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w G. z dnia 21 października 1992 r., znak (...)G.7412/98/92, która stała się ostateczna 10 listopada 1992 r. Zgodnie z treścią ww. decyzji, na działce nr (...) ustalono służebność drogową na rzecz działek nr (...).

Służebność nie jest ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości.

Zapis o konieczności ustanowienia służebności widnieje również w wykazie zmian gruntowych działki (...) oraz w opisie nieruchomości.

W uzasadnieniu ww. decyzji zaznaczono, iż teren objęty podziałem przeznaczony jest w planie pod zabudowę mieszkaniową zagrodową oraz uprawy rolne.

Dowód: decyzja z 21.10.1999 r. – k. 6-6v, wykaz zmian gruntowych – k. 412-423v, opis nieruchomości – k. 414, informacja – k. 124.

Działki nr (...)/2, 133/4 oraz 133/5 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy G. uchwalonym przez Radę Miejską w G. 29 października 2014 r. przeznaczone zostały pod tereny mieszkaniowe z usługami nieuciążliwymi w strefie rozwoju osadnictwa.

Dowód: informacja – k. 300.

Działka drogowa w pobliżu działki nr (...) zaliczona do dróg publicznych, to:

- nr 114 – właściciel Gmina G.,

Działka drogowa w pobliżu działki nr (...) zaliczona do gminnych dróg wewnętrznych, to:

- nr 135/2 – właściciel Gmina G.; z dostępem do ww. drogi publicznej.

Dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji K. B. (2) wraz z protokołem z wizji lokalnej – k. 200-220.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) ma pow. 0,0937 ha; sposób korzystania: nieruchomość rolna niezabudowana. Położona wokół gruntów zabudowanych; aktualnie nie ma dostępu do drogi publicznej, jak i również do gminnej drogi wewnętrznej); od frontu na granicy z działką nr (...) posadowiona jest brama zamykana na kłódkę. Teren działki niezagospodarowany, znajduje się na niej składowisko drewna na opał oraz miejsce na grilla (wiata).

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) ma pow. 0,0257 ha; sposób korzystania: nieruchomość rolna niezabudowana. Działka ma kształt wydłużonego prostokąta leżącego wokół zabudowań. Działka została wydzielona w 1992 r. w celu zagwarantowania dojazdu do działek nr (...). Pierwotnie działka nr (...) została wydzielona jako dojazd do obu działek. Obecnie służy tylko jako dojazd i przeprowadzenie mediów do działki nr (...), na której wybudowano budynek mieszkalny. Działka ta z powodzeniem może służyć również jako dojazd dla działki nr (...) (jak to zaplanowano przy podziale nieruchomości).

Na teren działek nr (...) obręb K. nie ma sporządzonego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla działki nr (...) nie wydano także warunków zabudowy. Jest to działka niezabudowana.

Działka nr (...) jest zabudowana dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym. W części południowej, od strony działki nr (...), z utwardzonymi powierzchniami, kostką polbrukową.

Służebność drogowa przejazdu i przechodu ustanowiona na działce nr (...) jest najbardziej racjonalna. Jest kontynuacją ustaleń zawartych w decyzji podziałowej z 1992 r., a jej kształt wydłużonego prostokąta odpowiada kształtowi drogi. Ustanowienie służebności drogowej na tej działce nie spowoduje obciążania służebnością drogową sąsiednich działek budowlanych, które nie brały udziału w pierwotnym planowaniu podziału działki nr (...) lub zostały wydzielone jako działki budowlane. Wszak, zgodnie z decyzją podziałową celem wydzielenia działki nr (...), było jej przeznaczenie pod drogę dla działek nr (...). Obecnie działka pełni funkcję dojazdu i usytuowana infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia terenu) tylko dla działki nr (...). Ponadto, nie trzeba wykonywać żadnych nakładów, aby korzystać z tej działki w celu dojazdu do działki nr (...). Działka ma długość ok. 38 metrów, a jej szerokość wynosi od około 6 metrów do 10 metrów. Zgodnie z przepisami kodeksu drogowego (art. 16) obowiązuje ruch prawostronny, dlatego też należy obciążyć całą działkę służebnością drogi koniecznej. Nie jest racjonalne ustalanie służebności na części działki, gdyż wiązałoby się to z naruszeniem zasad ruchu drogowego – szerokość działki jest na tyle duża, że samochody mogą się wymijać. Tak wytyczona służebność jest przedstawiona kolorem czerwonym na kopii mapy ewidencyjnej i zasadniczej w wariantcie nr I – /k. 219/.

Służebność drogowa przejazdu i przechodu ustanowiona na działce nr (...) jest możliwa do realizacji, jednak nie jest racjonalna. Wyodrębnienie służebności może zniweczyć przyszłe zamierzenia inwestycyjne. Wymagałoby to wytyczenia pasa drogowego o szerokości 5m, gdyż projektowana droga konieczna ma służyć do obsługi komunikacyjnej nieruchomości, dla której z pewnością można uzyskać warunki zabudowy. Powierzchnia i długość tak ustanowionej służebności byłaby mniejsza niż służebność na działce nr (...), jednakże właściciel musiałby dokonać wyrównania działki i rozebrania ogrodzenia w celu umożliwienia dojazdu do działki nr (...). Tak wytyczona służebność jest przedstawiona kolorem czerwonym na kopii mapy ewidencyjnej i zasadniczej w wariantcie nr II – /k. 220/.

Pozostałe sąsiadujące działki, w tym działka nr (...), są zabudowane i ze względów racjonalnych nie powinny być rozpatrywane przy ustalaniu służebności drogi koniecznej.

Dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji K. B. (2) wraz z protokołem z wizji lokalnej – k. 200-220, przeglądanie KW na przeglądarka-ekw.ms.gov.pl.

Wartość prawa służebności przejazdu i przechodu stanowi sumę zmniejszenia wartości nieruchomości i wynagrodzenia za dalszy sposób korzystania z nieruchomości.

W przypadku obciążenia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) prawem przejazdu i przechodu na rzecz działki nr (...), nie nastąpi zmniejszenie wartości nieruchomości ww. działki nr (...) ze względu na:

- wymiar (kształt) i powierzchnia działki – działka jest wąskim, wydłużonym prostokątem, nie może więc stanowić samodzielnej działki budowlanej,

- sposób użytkowania działki – funkcja dojazdu i usytuowania infrastruktury technicznej do działki nr (...),

- brak konieczności dokonywania nakładów związanych z ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu.

Jednorazowe wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na skutek ustanowienia służebności drogi koniecznej wynosi 6.981,00 zł.

Dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. R. – k. 284-301, 337-351.

Sąd I instancji zważył, co następuje:

W ocenie Sądu I instancji wnioski o ustanowienie służebności drogowej okazały się uzasadnione.

Wnioskodawca P. D. (1), po przeprowadzonym postępowaniu dowodowym, ostatecznie sprecyzował wniosek o ustanowienie służebności drogowej i wniósł o ustanowienie na nieruchomości stanowiącej własność uczestników A. L. (1) i A. L. (2), oznaczonej jako działka nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), służebności drogi koniecznej polegającej na prawie swobodnego przejścia i przejazdu, zgodnie z wariantem nr I opinii biegłego K. B., który był zbieżny z pierwotnym wnioskiem P. D. (1) zawartym w pierwszym jego piśmie procesowym. Wnioskodawca wniósł także o przyznanie uczestnikom kwoty 6.981,00 zł (we wniosku wnosił o zasądzenie kwoty 500,00 zł) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności wskazanej powyżej, płatne w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w niniejszej sprawie.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 145 kodeksu cywilnego, jeśli 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 (§ 1 tzw. droga konieczna), jednakże przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpić może tylko po uwzględnieniu potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz przy jak najmniejszym obciążeniu gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli natomiast potrzeba ustanowienia drogi byłaby następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie doszłoby do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (§ 2).

Powyższy przepis, statuuje wyraźnie, iż przeprowadzenie drogi koniecznej powinno zawsze uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§ 3).

W świetle treści art. 145 § 1 k.c. podstawową przesłanką ustanowienia drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Chodzi więc o to, by połączenie z drogą publiczną zapewniało wszelką niezbędną - ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia - łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 7 lipca 1999 r., sygn. akt II CKN 786/98, OSNC 2000, z. 2, poz. 34).

W rozumieniu więc art. 145 k.c. "odpowiedni dostęp" do drogi publicznej zależy od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi. Innymi słowy, miarodajne dla rodzaju, rozmiaru i kierunku drogi koniecznej oraz bliższych warunków jej używania są owe potrzeby nieruchomości władnącej. Potrzeby zaś tej nieruchomości wynikają z jej charakteru, a więc sposobu jej użytkowania. Zasadniczym sposobem użytkowania nieruchomości przeznaczonych pod tereny mieszkaniowe z usługami nieuciążliwymi w strefie rozwoju osadnictwa, czy też pod przyszłą zabudowę, o jaką chodzi w sprawie, jest zamieszkiwanie na tej nieruchomości w domu mieszkalnym i w tym aspekcie należy ocenić czy proponowany dojazd jest „odpowiedni”.

Dodatkowo należy wziąć pod uwagę także, że potrzeba dostępu do drogi publicznej nie może oznaczać przerzucania na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązków jego zapewnienia kosztem istotnego naruszenia uprawnień właścicielskich. W takim bowiem wypadku nastąpiłoby bowiem nieuzasadnione uprzywilejowanie właściciela nieruchomości władnącej (tak np. postanowienie SN z dnia 08.03.2002 r., sygn. akt III CKN 564/00). Prawo własności, zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej - podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej.

W ocenie Sądu I instancji instytucja drogi koniecznej winna zatem być ustanawiana z dużą rozważą bowiem w swej istocie wkracza w prawo własności nieruchomości obciążonej. Z tej przyczyny ocena dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej wymaga zawsze także dodatkowo rozważenia, czyje prawo własności podlega silniejszej ochronie. W orzeczeniu z dnia 18 listopada 1998 r., sygn. akt II CKN 45/98 Sąd Najwyższy podkreślił, że przepis art. 145 k.c. nie jest źródłem roszczeń o ustanowienie służebności drogi, zapewniającej jedynie łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej (niezbędnej), zapewniającej dostęp do drogi publicznej (niepubl.).

Odnosząc powyższe rozważania do przedmiotowej sprawy Sąd ustalił, co nie było zresztą kwestionowane przez strony na żadnym etapie postępowania, że nieruchomość wnioskodawcy stanowiąca działkę nr (...) nie ma obecnie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (w tym poprzez wewnętrzną drogę gminną, tj. ul. (...), oznaczoną jako działka nr (...)).

W tym stanie sprawy, istniała zatem co do zasady konieczność ustanowienia drogi koniecznej w zakresie przejazdu i przechodu.

Sporny w sprawie okazał się jedynie wariant przebiegu służebności drogi koniecznej.

Stanowiska stron w ww. zakresie oraz ich argumentacja zostały opisane we wstępnej części uzasadnienia.

Sąd I instancji, swój wybór wariantu drogi koniecznej w przedmiotowej sprawie, poprzedził wyjaśnieniem w ustalonym powyżej stanie faktycznym:

po pierwsze, potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej ustalając, jaki charakter posiada działka nr (...) i jakie jest jej przeznaczenie;

po drugie, rodzaju i stopnia obciążeń jakie wiązałyby się z ustanowieniem drogi dla każdej z działek branych faktycznie pod uwagę, ustalając charakter i przeznaczenie działek, sposób ich aktualnego użytkowania i zamierzonego w przyszłości, a wszystko to z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego;

po trzecie, wysokości kosztów oraz rodzaju (zakresu) prac urządzenia wariantów drogi, kosztów wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

W celu ustalenia stanu faktycznego w ww. zakresie, Sąd przy pomocy biegłego z zakresu geodezji zbadał stan prawny i ewidencyjny gruntów, a także i ich przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego ew. w studium, przesłuchał uczestników postępowania na wyżej wymienione okoliczności i przeprowadził dowód z opinii biegłych z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości, polecając biegłemu z zakresu geodezji rozważyć w terenie wszystkie realne warianty przebiegu drogi koniecznej dla działki nr (...). Przypomnieć bowiem należy, że w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd nie jest związany, ani żądaniem wniosku, ani stanowiskiem uczestników co do wyboru wariantu. Sąd jest zobowiązany uwzględnić wariant optymalny z punktu widzenia przesłanek z art. 145 k.c.

W przedmiotowej sprawie, po przeprowadzonych w sprawie oględzinach, biegły z zakresu geodezji miał za zadanie zbadać, czy istotnie działka wnioskodawcy nr (...) nie posiada dostępu do drogi publicznej, a jeśli tak, to wykreślić warianty przebiegu drogi koniecznej zgodnie z wersją wnioskodawcy i uczestników A. i A. L. (2) (bo tylko ci uczestnicy przedstawili swoje propozycje) i ewentualnie swoją własną wersję przebiegu służebności drogi koniecznej, wskazując który dostęp do drogi publicznej byłby najmniej uciążliwy dla nieruchomości obciążonej zaprojektowaną służebnością i dlaczego, nadto jakiego rodzaju prace byłyby niezbędne, by taki odpowiedni dostęp do drogi zapewnić (postanowienie dowodowe z 4 listopada 2014 r. – k. 184).

Biegły sądowy z zakresu geodezji K. B. (2), wykonując ww. zlecenie, po pierwsze, potwierdził, iż działka wnioskodawcy nr (...) nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a działką drogową w pobliżu działki nr (...) zaliczoną do dróg publicznych jest działka nr (...) (właściciel Gmina G.), zaś działką drogową w pobliżu działki nr (...) zaliczoną

do gminnych dróg wewnętrznych, która ma dostęp do ww. drogi publicznej, jest działka nr (...) (właściciel Gmina G.). W związku z powyższym, biegły wykreślił dwa warianty, którymi mogłaby przebiegać droga konieczna (k. 219 i 220).

Pierwszy wariant to wariant zaproponowany przez wnioskodawcę. Zgodnie z nim (k. 219), dojazd do działki nr (...) miałby prowadzić przez całą działkę ww. uczestników A. i A. L. (2) o numerze 133/3.

Wariant drugi wykreślonej drogi (k. 220) został zaproponowany przez ww. uczestników. Zgodnie z nim szlak komunikacyjny miałby prowadzić przez część nieruchomości Gminy G., tj. działkę numer (...).

Po sporządzonych projektach biegłego geodety, wnioskodawcy poparł wariant I, a ww. uczestnicy wariant drugi, ew. trzeci (niewykreślony, przez działkę nr (...)). Gmina G., po wezwaniu do udziału w sprawie, poparła wariant I i tak jak wezwani do udziału w sprawie właściciele działki nr (...), zdecydowanie nie wyrazili zgody na warianty promowane w toku postępowania przez właścicieli działki nr (...), tj. małżonków L..

Przed odniesieniem się do stanowisk stron w ww. zakresie, należy zauważyć, iż opinia biegłego geodety K. B. została sporządzona zgodnie ze sztuką geodezyjną. Wykreślone projekty drogi koniecznej zostały wykonane w sposób czytelny, uwzględniały stanowiska stron. Sąd nie znalazł jakichkolwiek powodów, aby zdyskredytować pracę biegłego. W tym kontekście pismo uczestnika A. L. (2) z 14 kwietnia 2015 r. (k. 237-239) oraz z 8 lipca 2015 r. (k.259-260), Sąd potraktował jedynie jako polemikę ze stanowiskiem biegłego, a nie zarzuty do jego opinii. Pismo nie zawierało bowiem żadnych argumentów kwestionujących fachowość pracy biegłego geodety i wskazujących na jakiegokolwiek uchybienia w jego pracy i czynnościach geodezyjnych lub też błędach w wykreślonych projektach. To zaś, że biegły ocenił warianty i wskazał, że jego zdaniem najkorzystniejszy jest wariant nr I, jest jedynie opinią własną biegłego nie przesądzającą w żadnej mierze o ostatecznym rozstrzygnięciu. Tak więc ww. pisma uczestników, mimo, iż określone jako zarzuty do opinii i wnioski, Sąd potraktował jedynie jako polemikę z oceną własną biegłego. To zaś nie jest podstawą żądania opinii uzupełniającej lub też nie mogło skutkować wezwaniem biegłego na rozprawę. Biegły nie jest uczestnikiem postępowania, aby oczekiwać od niego merytorycznego stanowiska w sprawie. Zatem skoro jego opinia jest jasna i czytelna brak było podstaw, aby sporządzał on opinię uzupełniającą, pisemną lub ustną. To zatem było powodem pominięcia wniosku uczestników w tym zakresie.

Analizując wykreślone przez biegłego dwa projekty drogi koniecznej należy wskazać raz jeszcze, iż w rozumieniu art. 145 k.c. "odpowiedni dostęp" do drogi publicznej zależy od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi. Innymi słowy, miarodajne dla rodzaju, rozmiaru i kierunku drogi koniecznej oraz bliższych warunków jej używania są owe potrzeby nieruchomości władnącej. Potrzeby zaś tej nieruchomości wynikają z jej charakteru, a więc sposobu jej użytkowania.

Zasadniczym sposobem użytkowania nieruchomości wnioskodawcy nr 133/2, jak i sąsiednich, tj. nr 133/1, 133/4 oraz 133/5 zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy G. uchwalonym przez Radę Miejską w G. 29 października 2014 r., to przeznaczenie pod tereny mieszkaniowe z usługami nieuciążliwymi w strefie rozwoju osadnictwa. Działki te, poza działką wnioskodawcy (z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej), zostały już zabudowane. Oczywistym jest, że zasadniczym sposobem użytkowania nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, o jaką chodzi w sprawie, jest zamieszkiwanie na tej nieruchomości w domu mieszkalnym i w tym aspekcie należało ocenić, czy i jaki dojazd jest wystarczający.

Biegły sądowy z zakresu geodezji wskazał w swej opinii, że na działkach niebędących działkami drogowymi, ustalenie niezbędnej szerokości drogi koniecznej, z uwagi na brak specjalistycznych przepisów w tym zakresie, można rozpatrywać z uwzględnieniem następujących uregulowań prawnych:

- § 14 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. I tak, droga prowadząca do nieruchomości zabudowanej lub przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jako ciąg pieszo-jezdny powinna mieć szerokość nie mniejszą niż 5m,

- § 4 ust. 1 i § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. I tak, droga dojazdowa oznaczona symbolem (...) powinna mieć szerokość minimum 4 m (szerokość pasa ruchu 3,00 + skrajna pozioma 2 × po 0,5m),

- § 13 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. I tak, minimalna szerokość drogi powinna wynosić co najmniej 4m.

Zdaniem biegłego w rozpatrywanym przypadku niezbędne jest przyjęcie, jako minimalnej szerokości drogi dojazdowej wielkości 5 m, gdyż projektowana droga konieczna ma służyć do obsługi komunikacyjnej nieruchomości, dla której z pewnością można uzyskać warunki zabudowy.

W związku z powyższym, biegły wykreślił dwa możliwe warianty, tj. służebność drogowa przebiegająca po całej działce nr (...) oraz przez wytyczony pas działki nr (...), wskazując, iż:

- pozostałe sąsiadujące działki, a w tym nr 133/1, są zabudowane i ze względów racjonalnych nie powinny być rozpatrywane przy ustalaniu służebności,

- możliwa jest realizacja służebności na działce nr (...) (wariant nr II), jednak jest to zdaniem biegłego nieracjonalne, pomimo, że długość i powierzchnia tak ustanowionej służebności byłaby mniejsza niż w wariantcie nr I. Nieracjonalność zaś polega na tym, że właściciel ww. działki musiałby dokonać wyrównania działki i rozebrania ogrodzenia w celu umożliwienia dojazdu do działki nr (...), co wiąże się z kosztami. Nadto, działka jest przeznaczona pod konkretne zamierzenie inwestycyjne, które dotychczas nie jest zrealizowane i być może wyodrębnienie takiej służebności zniweczy ten cel, którego to argumentu Sąd nie brał jednak pod uwagę albowiem właściciel nieruchomości biorący udział w postępowaniu nie wykazał ww. okoliczności.

W tym miejscu należy zatem podkreślić, iż do ustanowienia drogi koniecznej nie wystarczy samo ustalenie, że droga przez grunt sąsiedni stanowiłaby krótsze połączenie do nieruchomości, lecz muszą istnieć szczególne względy gospodarczo-społeczne, pozwalające uznać, że spełnione zostały określone ustawowo przesłanki jej ustanowienia.

Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia "odpowiedniego dostępu", którym posłużył się w art. 145 § 1 k.c., co nakazuje przyjąć, że chodzi o jego potoczne rozumienie. W tym zaś ujęciu "odpowiedni" oznacza odpowiadający przeznaczeniu, spełniający wymagane warunki. O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy. W tej zatem sprawie nie można ignorować faktu, iż działka nr 133/3 należąca obecnie do uczestników powstała, tak jak i otaczające ww. działkę, działki nr (...), w wyniku podziału działki nr (...). Podział działki został dokonany na wniosek i koszt ówczesnego jej właściciela W. D.. Podział został zatwierdzony Decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w G. z dnia 21 października 1992 r., znak (...).G.7412/98/92, która stała się ostateczna 10 listopada 1992 r. Zgodnie z treścią ww. decyzji, na działce nr (...) ustalono służebność drogową na rzecz działek nr (...) (działka wnioskodawcy) i nr 133/5 (działka uczestników małżonków L.). Służebność ta nie została jednak później faktycznie i formalnie ustanowiona oraz ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości. Zapis o konieczności ustanowienia służebności widnieje również w wykazie zmian gruntowych działki (...) oraz w opisie nieruchomości. Należy dodać, iż w uzasadnieniu ww. decyzji zaznaczono, iż teren objęty podziałem przeznaczony jest w planie pod zabudowę mieszkaniową zagrodową oraz uprawy rolne. Nadto, z poczynionych ustaleń wynika, że działka nr (...) jest wykorzystywana przez jej właścicieli jedynie do celu przejazdu i przechodu do ich działki z budynkiem mieszkalnym nr (...), jest do tego odpowiednia i już przygotowana w wystarczającym zakresie. Z powyższego wynika zatem, iż szlak komunikacyjny przebiegający przez działkę nr (...) został już zabezpieczony.

Zdaniem Sądu I instancji, ta sytuacja winna wymagać przede wszystkim rozważenia czy zaplanowana na ww. działce nr (...) w momencie jej podziału służebność drogowa może zostać w dalszym ciągu wykorzystana przez właściciela działki nr (...), tym bardziej, że przez wiele lat wykorzystywał on, jak i jego brat, działkę nr (...) w ramach przejazdu i

przechodu. Oczywiście fakt ten nie może stanowić argumentu wymuszającego rozstrzygnięcie Sądu, ale jest to jedna z okoliczności, która winna być rozważona przy projektowaniu drogi koniecznej.

Raz jeszcze należy zatem w tym kontekście podkreślić, iż potrzeba dostępu do drogi publicznej nie może oznaczać przerzucania na właściciela nieruchomości obciążonej – sąsiedniej, obowiązków jego zapewnienia, kosztem istotnego naruszenia uprawnień właścicielskich. W takim bowiem wypadku nastąpiłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie właściciela nieruchomości władnącej. Poza tym art. 145 k.c. mówi o odpowiednim dostępie do drogi publicznej, z tym że przepis nie określa żadnych szerokości lub też długości tego dojazdu, chodzi jedynie o to, aby z jednej strony został zapewniony niezbędny dostęp do drogi publicznej, z drugiej strony należy mieć na uwadze, aby w jak najmniejszym stopniu obciążyć nieruchomość sąsiednią.

W aspekcie tych rozważań i rozważanych wariantów drogi koniecznej w tej sprawie, zdaniem Sądu, jedynie zaprojektowany dojazd w wariantcie I pozwala ocenić go, jako dojazd „odpowiedni” w rozumieniu art. 145 k.c. W każdym aspekcie jego oceny wydaje się on bowiem być wariantem najbardziej racjonalnym. Przede wszystkim w najmniejszym stopniu obciąża nieruchomość sąsiednie, jedynie bowiem działkę uczestników nr (...), którą oni i tak używają jedynie do przejazdu i przechodu. Działka ta, tak jak i wcześniej, obecnie służy tylko jako dojazd i przeprowadzenie mediów do działki nr (...) należącej do uczestników małżonków L., na której wybudowano budynek mieszkalny. Działka ta z powodzeniem zatem może służyć również jako dojazd dla działki wnioskodawcy nr (...) (czyli tak jak to zaplanowano przy podziale nieruchomości nr 133). Takie rozwiązanie nie pociąga za sobą żadnych nakładów. Nadto, co istotne i niepowtarzalne w przypadku innych rozwiązań (wariantów), w przypadku obciążenia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) prawem przejazdu i przechodu na rzecz działki nr (...), nie nastąpi zmniejszenie wartości działki nr (...) ze względu na to, że działka ta ma swoisty wymiar (kształt) i powierzchnię, tj. działka jest wąskim, wydłużonym prostokątem, nie może więc stanowić samodzielnej działki budowlanej. Przesądza o tym również, jak już wyżej zaznaczono, sposób użytkowania tej działki, tj. funkcja wyłącznie dojazdu i usytuowania infrastruktury technicznej do działki nr (...). Tylko to rozwiązanie jest zatem z tego względu racjonalne. Pozostałe sąsiadujące działki, w tym działka nr (...), są zabudowane i ze względów racjonalnych nie powinny być rozpatrywane przy ustalaniu służebności drogi koniecznej. Na działce nr (...) jest usytuowany dwukondygnacyjny budynek mieszkalny i jak wynika z zeznań uczestników oraz przedłożonych zdjęć, częściowo powierzchnia działki jest utwardzona chodnikami z kostki polbrukowej, istnieją nasadzenia, zorganizowano plac zabaw dla dzieci. Służebność drogowa przejazdu i przechodu ustanowiona zaś na działce nr (...) choć możliwa do realizacji, jednak, jak już wyżej wskazano, wymaga wytyczenia pasa drogowego o szerokości 5m oraz rozebrania istniejącego ogrodzenia w celu umożliwienia dojazdu do działki nr (...), co wiązałoby się z nakładami, których wysokość dla Sądu w przedmiotowej sprawie nie była istotna, albowiem wariant I nie wiąże się z żadnymi nakładami. Nadto, proponowane przez uczestników warianty, wiązałyby się niewątpliwie z samą utratą wartości nieruchomości związanej z obciążeniem nieruchomości prawem rzeczowym, przy czym ustalanie konkretnych wartości utraty ww. wartości przez Sąd w przedmiotowej sprawie nie było konieczne i istotne, albowiem wariant I, jak wskazał biegły, nie wiąże się z żadną utratą wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z wyżej wskazanych względów, które nie występują w pozostałych przypadkach (wariantach ustanowienia służebności).

Wariant I wykorzystuje zatem istniejący już ciąg komunikacyjny na nieruchomości uczestników nr 133/3, co eliminuje konieczność dodatkowego obciążenia nieruchomości małżonków L.. Ustanowienie służebności drogowej na tej działce nie spowoduje obciążania służebnością drogową sąsiednich działek budowlanych, które nie brały udziału w pierwotnym planowaniu podziału działki nr (...) lub zostały wydzielone jako działki budowlane. Nie trzeba wykonywać żadnych nakładów, aby korzystać z tej działki w celu dojazdu do działki nr (...). Działka ma długość ok. 38 metrów, a jej szerokość wynosi od około 6 metrów do 10 metrów. Nie jest to droga najkrótsza, jednak szerokość jest wystarczająca do korzystania w przyszłości z nieruchomości wnioskodawcy o charakterze mieszkalnym, a zatem przejazd samochodów osobowych zdaniem Sądu jest jak najbardziej możliwy i to przejazd bezkolizyjny z innym użytkownikiem drogi, skoro działka jako droga wewnętrzna ma być wykorzystywana jednocześnie przez jej właściciela. Zgodnie z przepisami kodeksu drogowego (art. 16) obowiązuje ruch prawostronny, dlatego też za sugestią biegłego geodety, Sąd uznał, że należy obciążyć całą działkę służebnością drogi koniecznej. Nie jest bowiem racjonalne ustalanie służebności na części

działki, gdyż wiązałyby się to z naruszeniem zasad ruchu drogowego – szerokość działki jest na tyle duża, że samochody mogą się wymijać. Tak wytyczona służebność jest przedstawiona kolorem czerwonym na kopii mapy ewidencyjnej i zasadniczej w wariancie nr I – /k. 219/.

Najbardziej sporny wariant drogi koniecznej, za którym konsekwentnie optowali uczestnicy A. i A. L. (2), z uwagi na treść art. 145 § 2 zd. 2 k.c., tj. przez działkę nr (...) z uwagi na zniesienie współwłasności działek (...), zdaniem Sądu nie znajdował żadnego racjonalnego uzasadnienia.

Sąd w ww. zakresie ustalił, że nieruchomości oznaczone jako działki nr (...) położone jest w K. przy ul. (...) zostały nabyte w listopadzie 2005 roku przez P. D. (1) i jego brata P. D. (2) oraz jego żonę J. D. na współwłasność. Działka nr (...) posiadała i posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Nadto, że kiedy P. D. (2) z żoną zaczął się budować, to bracia postanowili znieść pomiędzy sobą współwłasność ww. działek albowiem miało to uprościć wszelkie sprawy formalne i wnioskodawca P. D. (1) w ramach zniesienia współwłasności w 2009 r., wziął działkę nr (...), a jego brat z żoną 133/1, czym niejako pozbawił się dostępu do drogi.

Zdaniem Sądu w tym zakresie nie można jednak tracić z pola widzenia tego, że działka wnioskodawcy nr (...) od samego początku, także w dniu nabycia nie miała formalnie wytyczonego dostępu do drogi publicznej, a stała się przedmiotem obrotu. Zatem zniesienie współwłasności ww. działek pomiędzy braćmi, nie miało w tym zakresie żadnego istotnego znaczenia albowiem potrzeba uzyskania dostępu do drogi dla działki nr (...) istniała i wcześniej, tj. przed zniesieniem współwłasności. Należy zauważyć także, że w podejmując decyzję o takim, a nie innym sposobie zniesienia współwłasności, bracia byli przekonani, że uda się im formalnie uzyskać potwierdzenie istnienia służebności, która zgodnie z projektem podziału działki nr (...) miała przebiegać przez działkę nr (...). Jedynie z uwagi na przedłużające się postępowanie spadkowe, formalności w tym zakresie nie mogły zostać załatwione, co nie mogło przecież jednocześnie wstrzymać zamiaru zabudowy działki nr (...) w wytyczonych dla tej działki granicach, w obrębie możliwości jakie zostały na tamtą chwilę stworzone. Nie można zatem przypisywać wnioskodawcy celowego działania z zamiarem pokrzywdzenia właścicieli działek sąsiednich, kiedy dokonał zniesienia współwłasności ww. działek z bratem i twierdzić na tej podstawie, iż ziszcili się przesłanki wskazane w treści art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Nadto, mając na uwadze powyższe rozważania, co do miarkowania stopnia obciążenia służebnością drogową działki nr (...) w porównaniu z działką nr (...), należy wskazać, że i z tego względu jakkolwiek wariant poprowadzenia służebności przez działkę nr (...) musiałby zostać odrzucony albowiem naruszałoby to interes społeczno-gospodarczy, o którym mowa w cytowanym na wstępie § 3 art. 145 k.c. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 11 marca 1970 r., III CRN 36/70 oraz w pkt 2 postanowienia z 26 października 2000 r., IV CKN 1197/00, w wypadku przewidzianym w art. 145 § 2 zd. 2 k.c. drogę konieczną przeprowadza się przez wspomniany tam grunt, choćby przeprowadzenie drogi przez inny grunt powodowało dla tego gruntu mniejszy uszczerbek niż dla gruntu, który był przedmiotem czynności prawnej. Omawiany wyjątek, dokonany w imię zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.), nie może jednak iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.). Jeżeliby zatem przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, powodowało dla tego gruntu znacznie większy uszczerbek niż dla innego gruntu, to z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego nie byłoby dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, i droga musiałaby być przeprowadzona przez inny grunt.

Mając zatem powyższe na uwadze, Sąd uznał wariant I za najbardziej racjonalny, optymalny i słuszny, skoro droga konieczna ma w swej istocie w jak najmniejszym stopniu obciążać nieruchomości sąsiednie i ograniczać w sposób minimalny wykonywanie prawa własności na innych nieruchomościach. W tym aspekcie wariant I jest zdaniem Sądu najbardziej optymalny.

Mając na uwadze stan faktyczny i powyższe argumenty zdaniem Sądu droga konieczna wykreślona przez biegłego geodetę w wariancie I jest odpowiednim dojazdem dla nieruchomości wnioskodawcy do ulicy (...) i stała się podstawą orzeczenia Sądu.

W przedmiocie wynagrodzenie za ustanowioną drogę konieczną, Sąd orzekł w pkt II orzeczenia, według propozycji i wyliczeń biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. R., przedstawionej w jego opinii. Sąd miał na względzie, iż w świetle art. 145 § 1 k.c. na sędzie spoczywa obowiązek rozważenia sprawy wynagrodzenia za drogę konieczną, niezależnie od żądania uprawnionego właściciela wysuniętego w toku postępowania - /tak też postanowienie Sądu najwyższego z 26 października 2000 r., IV CKN 1197/00/.

Biegły wyliczył, iż jednorazowe wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na skutek ustanowienia służebności drogi koniecznej winno wynieść 6.981,00 zł i taką też kwotę Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania będących współwłaścicielami nieruchomości na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej.

Należy zauważyć, że choć uczestnicy wnosili do tej opinii zastrzeżenia i uwagi, to ww. biegły potrafił logicznie wyjaśnić ich wątpliwości, dlatego opinia nie budziła żadnych wątpliwości Sądu. Sąd uznał zatem wyliczenia biegłego za prawidłowe i adekwatne w stanie faktycznym tej sprawy i ze swej strony także nie znalazł powodów do zdyskredytowania wyliczeń biegłego. Sąd miał na względzie, że biegły nie ustalił wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w sposób dowolny. Zdaniem Sądu biegły wziął pod uwagę wszystkie aspekty sprawy i ustalone przez niego wynagrodzenie stanowi świadczenie ekwiwalentne, pełni ono funkcję ceny, a obowiązek jego uiszczenia wynika ze stosunku prawnorzecowego, jakim jest ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Wynagrodzenie to, należy się za samo ustanowienie służebności drogowej, ma zrekompensować stratę wynikającą dla właściciela nieruchomości z jej obciążenia, czego konsekwencją jest ograniczenie w sposobie korzystania z niej i jest niezależne od szkody właściciela nieruchomości obciążonej, a ponadto ma pokryć koszty urządzenia i utrzymania drogi, jeśli będą one spoczywać na nim.

Należy podkreślić, iż nie ma ustawowych wskazówek, jak należy określić podstawę takiego wynagrodzenia. W piśmiennictwie wysuwane są różne propozycje, jako kryteria pomocnicze wchodzi w rachubę: szczególne zwiększenie wartości nieruchomości władnącej, obniżenie wartości nieruchomości obciążonej, straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, np. w postaci utraty pożytków, utraconych plonów, wielokrotność czynszu dzierżawnego za zajęty pas gruntu. Jego wysokość zależna jest od okoliczności sprawy, ale nie może przekraczać wartości zajętego gruntu (por. postanowienie SN z dnia 17 stycznia 1969 r. III CRN 379/68 OSNCP 1969/12, poz. 223, uchwała z dnia 1 grudnia 1970 r. III CZP 68/70 OSNCP 1971/5 poz. 81).

W niniejszej sprawie wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy ustalił przeprowadzając w tym kierunku postępowanie dowodowe i zweryfikował stanowisko wnioskodawcy i uczestnika w ww. przedmiocie przy pomocy dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonej z uwzględnieniem wskazanych wyżej wytycznych.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony w oparciu o złożone w sprawie przez strony dokumenty, których treść w zasadzie nie była przez żadną ze stron kwestionowana. Strony z treści tych dokumentów wywodziły jedynie różne skutki zarówno w zakresie ustalenia stanu faktycznego oraz samej zasadności żądania, w tym wysokość wynagrodzenia. Sąd oparł się również na zeznaniach stron, które były logiczne, konsekwentne, wzajemnie się zająbiały i zbieżne były z pozostałym materiałem dowodowym. Sąd nie przeprowadzał dowodu z oględzin pomimo treści art. 626 § 2 k.p.c. albowiem przeprowadzenie tego dowodu nie było w ocenie Sądu potrzebne, skoro oględziny przeprowadzili biegli, sporządzili stosowną dokumentację zdjęciową, a ich ustaleń szczegółowo opisanych w treści opinii sądowych, strony nie kwestionowały. Nie było zatem potrzeby weryfikowania przez Sąd w terenie spostrzeżeń biegłych w ww. zakresie.

Zgodnie z treścią art. 626 § 1 k.p.c., we wniosku o ustanowienie drogi koniecznej należy wskazać właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga, aby nieruchomość wnioskodawcy miała odpowiedni dostęp do drogi publicznej. W art. 626 § 1 k.p.c. chodzi o zapewnienie uczestnictwa w postępowaniu właścicielom wszystkich nieruchomości, które zamykają wnioskodawcy dostęp do drogi publicznej, w związku z czym potencjalnie mogą być obciążone służebnością, i z tego powodu są zainteresowane wynikiem sprawy -/tak postanowienie Sądu

Najwyższego z dnia 24 czerwca 2015 r., II CSK 398/14/. Skoro zatem biegli w toku postępowania ustalili, że droga konieczna potencjalnie mogłaby przebiegać przez inną jeszcze działkę, Sąd z ostrożności procesowej, wezwał do udziału w sprawie dodatkowo Gminę G., nadto skoro uczestnik wskazywał na działkę nr (...), sąd wezwał do udziału właścicieli ww. działki, pomimo, iż po opinii biegłego z zakresu geodezji, jedynie wariant nr I był oceniony jako racjonalne rozwiązanie. Sąd początkowo wychodził z założenia, iż jedynie gdyby istniał zamiar Sądu wytyczenia drogi koniecznej przez nieruchomości właściciela, przeciwko któremu żądanie wniosku nie było skierowane, to zachodziłaby konieczność wezwania go do udziału w postępowaniu - /tak postanowienie SN z dnia 28 maja 1971 r., III CRN 109/71, OSNC 1972, nr 1, poz. 13, LEX nr 1291/. Nie mniej jednak, przed zamknięciem rozprawy, Sąd doszedł do przekonania, że ww. uczestnicy również są zainteresowani wynikiem sprawy, albowiem Sąd II instancji może dojść do innych wniosków niż Sąd I instancji, wówczas taki uczestnik zostałby pozbawiony instancji odwoławczej. Niewezwanie bowiem do udziału w sprawie właścicieli sąsiednich nieruchomości, przez które brak przesłanek (art. 145 § 2 i 3 k.c.) do wyznaczenia drogi koniecznej, nie stanowi istotnego uchybienia procesowego - /postanowienie SN z dnia 23 listopada 2007 r., IV CSK 238/07, LEX nr 492163/.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt III – V postanowienia.

Wnioskodawca wniósł o zasądzenie od uczestników solidarnie poniesionych przez niego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego na podstawie art. 520 § 2 i 3 k.p.c.

Uczestnicy również wnieśli o zasądzenie kosztów.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. nie znajdując w przedmiotowej sprawie podstaw do odejścia od obowiązującej w postępowaniu nieprocesowym zasady, iż zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, dlatego Sąd orzekł jak w pkt III postanowienia.

Sąd ww. zakresie miał na uwadze, że w zasadzie w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej, ze względu na to, że zainteresowani nie mają wspólnych interesów, nie stosuje się w zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.

Wykładnia zawartego w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. pojęcia sprzeczności interesów może budzić wątpliwości, skoro jednak przepis ten odnosi się do rozliczenia kosztów pomiędzy uczestnikami, tj. osobami, których praw dotyczy wynik postępowania (art. 510 § 1 k.p.c.), to reguły wykładni systemowej i logicznej pozwalają przyjąć, że sprzeczność interesów zachodzi wtedy, gdy postanowienie kończące postępowanie w sprawie może wywrzeć wpływ dla jednych zainteresowanych na zwiększenie, a dla innych na zmniejszenie sfery ich uprawnień, np. w sprawie o ustanowienie drogi pomiędzy występującym z takim wnioskiem a właścicielem nieruchomości, która ma zostać obciążona służebnością gruntową.

Nie można jednak tracić z pola widzenia tego, że postanowienie wydane w przedmiotowej sprawie wywiera wpływ zarówno dla wnioskodawcy, jak i uczestników małżonków L., z tym, że nie jest tak, że dla jednych zainteresowanych wpływa na zwiększenie, a dla innych na zmniejszenie ich praw, skoro uczestnicy (właściciele nieruchomości obciążonej) otrzymali wynagrodzenie za umniejszenie ich prawa własności. Dlatego, Sąd nie odszedł od zasady rozliczania kosztów postępowania właściwej dla postępowania nieprocesowego, nie znajdując uzasadnienia dla wyjątku przewidzianego w art. 520 § 2 i 3 k.p.c.

Należy podkreślić, że sytuacja w postępowaniu nieprocesowym jest inna niż w procesie, w którym przegranie sprawy z reguły wywołuje skutek w postaci obowiązku zwrotu kosztów. Wynika to wprost z zawartego w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. wyrażenia "sąd może". W postępowaniu nieprocesowym sąd ma więc możliwość oceny, czy rodzaj sprawy, jej okoliczności, wątpliwość występujących w niej zagadnień prawnych czyniły i w jakim zakresie nietrafność lub nawet oczywistą niesłuszność stanowiska któregoś z uczestników w tym sensie "przegrywającego sprawę" i w zależności od tej oceny odmówić zasądzenia albo zasądzić zwrot kosztów. Rozwiązanie to jest elastyczne i uwzględnia różnorodność spraw rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym. W procesie tymczasem muszą istnieć dopiero "wypadki szczególnie uzasadnione" (art. 102 k.p.c.), a więc występujące sporadycznie, aby stronę przegrywającą sąd mógł zwolnić całkowicie lub częściowo od obciążenia jej zwrotem kosztów. Choć przegrywającym sprawę w rozumieniu

art. 520 § 3 k.p.c. jest ten uczestnik, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, to nie w każdym wypadku nieuwzględnienia środka zaskarżenia istnieje podstawa do zasądzenia od występującego z nim na rzecz uczestników wnoszących o jego nieuwzględnienie kosztów postępowania związanych z jego rozpoznaniem.

Zdaniem Sądu na gruncie niniejszej sprawy trudno znaleźć miernik pozwalający na rozdzielenie kosztów, co powodowało, że Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym, tj. że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie we własnym zakresie.

Zdaniem Sądu zarówno właściciel nieruchomości władnącej, jak i obciążonej, byli w podobnej mierze zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy (wnioskodawca uzyskaniem służebności drogowej, a uczestnicy małżonkowie L. otrzymaniem stosownego ekwiwalentu – wynagrodzenia), co nie uzasadnia odstąpienia od zasady przewidzianej w tym przepisie. Ten sam wzgląd zdecydował o obciążeniu zarówno wnioskodawcy, jak i uczestników, na rzecz których zasądzono wynagrodzenie, obowiązkiem zwrotu pokrytych w toku procesu tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków związanych z postępowaniem dowodowym przeprowadzonym przez Sąd z urzędu.

Sąd przyjął, iż główny interes prawny w ustanowieniu drogi koniecznej miał wnioskodawca, on zatem winien ponieść koszty postępowania w zakresie: opłaty od wniosku, kosztów ustanowienia przez siebie zawodowego pełnomocnika i wydatków na opinię biegłego geodety, bez której to opinii Sąd nie wyjaśniłby istoty postępowania, tj. nie przesądziłby, który wariant ustanowienia służebności jest najbardziej odpowiedni, racjonalny, optymalny. Ponieważ wnioskodawca w toku postępowania, pomimo zobowiązania Sądu nie uiścił zaliczki na wydatki w sprawie, wydatki te w toku postępowania tymczasowo pokrył Skarb Państwa, dlatego też w pkt IV orzeczenia Sąd orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych w postaci ww. wydatków na poczet opinii biegłego z zakresu geodezji i stosownie do art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 § 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. nr 90, poz. 594 ze zm.), obciążył nimi wnioskodawcę. W przedmiotowej sprawie, w związku z opinią biegłego geodety zostały poniesione wydatki w wysokości 3.045,00 zł.

Dalej, Sąd przyjął, iż interes prawny w ustaleniu wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej miał uczestnik A. L. (2) i jego żona, tym bardziej, że wnosili o zasądzenie na swoją rzecz z tego tytułu kwoty 32.000 zł tytułem ekwiwalentu za ustanowioną służebność, alternatywnie wnoszą o ustalenie rocznej opłaty w kwocie 514 zł za metr. To ww. uczestnicy zatem wini ponieść koszty postępowania w zakresie wydatków na opinię biegłego rzeczoznawcy. W przedmiotowej sprawie, w związku z opinią biegłego rzeczoznawcy majątkowego zostały poniesione wydatki w wysokości 1.245,48 zł i 258,30 zł. Skoro jednak ww. uczestnicy byli zwolnieni od kosztów sądowych, wydatki te poniósł ostatecznie Skarb Państwa (pkt V postanowienia).

G., dnia 18 listopada 2016 roku

(...)

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

(...) A. L. (2), (...) A. L. (1)(...)

-(...)

3. (...)

G(...)

(...)