

POSTANOWIENIE

Dnia 2 października 2017 roku.

SĄD REJONOWY W BIELSKU PODLASKIM I WYDZIAŁ CYWILNY

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Katarzyna Wencka**

Protokolant: **Katarzyna Pawluczuk**

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2017 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z wniosku J. J., T. M. i I. M.

z udziałem M. J., A. Z., M. L., W. O., G. J., G. K., A. O. (1)

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

I Ustanowić na rzecz zabudowanej nieruchomości położonej w S., obręb (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w B. Zamiejskowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw (...) stanowiącej przedmiot własności małżonków J. J. i G. J. (wspólność ustawowa) służebność drogi koniecznej prowadzącą przez nieruchomości położone w S., obręb (...) oznaczone numerami geodezyjnymi:

a) (...) o powierzchni (...) ha stanowiącej przedmiot własności małżonków T. M. i I. M. (wspólność ustawowa), dla której Sąd Rejonowy w B. Zamiejskowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw (...),

b) (...) o powierzchni (...) ha stanowiącej przedmiot własności M. L., dla której Sąd Rejonowy w B. Zamiejskowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw (...),

c) (...) o powierzchni (...) ha stanowiącej własność małżonków A. O. (1) i W. O. (wspólność ustawowa), dla której Sąd Rejonowy w B. Zamiejskowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw (...), która na będącym integralną częścią orzeczenia szkicu biegłego z zakresu geodezji inż. S. W. z dnia 17.09.2016r. z k. 230 akt została oznaczona kolorem niebieskim i literami A-B-C-D-E-F-G-H-J-A o szerokości 3,5 m i powierzchni 88 m⁽²⁾.

II Zasądzić solidarnie od J. J. i G. J. na rzecz małżonków T. M. i I. M. kwotę 743,36 zł (siedemset czterdzieści trzy złote trzydzieści sześć groszy) tytułem wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości, płatną w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym w wysokości jak za opóźnienie na wypadek uchybienia w terminie płatności.

III Zasądzić solidarnie od J. J. i G. J. na rzecz M. L. kwotę 5100, 48 zł (pięć tysięcy sto złotych czterdzieści osiem groszy) tytułem wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości, płatną w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym w wysokości jak za opóźnienie na wypadek uchybienia w terminie płatności.

IV Zasądzić solidarnie od J. J. i G. J. na rzecz małżonków A. O. (1) i W. O. kwotę 843,59 zł (osiemset czterdzieści trzy złote pięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości, płatną w terminie 14 dni od

daty uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym w wysokości jak za opóźnienie na wypadek uchybienia w terminie płatności.

V Oddalić wniosek T. M. i I. M. o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

VI Ustalić wydatki w sprawie na kwotę 5148,98 zł i uznać je za uiszczone do kwoty 3500 zł przez wnioskodawcę J. J..

VII Zasądzić od Skarbu Państwa na rzecz radcy prawnego A. O. (2) kwotę 295,20 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego ustanowionego z urzędu.

VIII Nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim) tytułem brakujących kosztów sądowych następujące kwoty:

- 174,97 zł solidarnie od wnioskodawców małżonków T. M. i I. M.,

- 1526,18 zł od uczestnika postępowania M. L.,

- 243,03 zł solidarnie od uczestników postępowania małżonków W. O. i A. O. (1).

IX Stwierdzić, że pozostałe koszty postępowania zainteresowani ponoszą we własnym zakresie.

INs 974/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. J. wniósł o ustanowienie na rzecz nieruchomości położonej w S., obręb (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w B. Zamiejskowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw (...) służebności drogi koniecznej. Ostatecznie wnioskodawca opowiedział się za wersją jej przebiegu oznaczoną na szkicu biegłego z zakresu geodezji S. W. z k- 403 akt przez nieruchomości oznaczone numerami geodezyjnymi: (...), (...) i (...).

Uczestniczka postępowania G. J. przychyliła się do stanowiska wnioskodawcy.

Wniosek J. J. poparli już w toku postępowania małżonkowie I. i T. M., którzy wnieśli o ustanowienie również na rzecz nieruchomości położonej w S. oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) służebności drogi koniecznej według wersji proponowanej przez wnioskodawcę (k- 596, 600).

Uczestniczka postępowania G. K. wносиła o oddalenie wniosku ewentualnie o ustanowienie drogi koniecznej tak aby nie obciążała jej nieruchomości, oznaczonej numerem geodezyjnym (...).

Uczestnicy postępowania M. J., M. L. pozostawiali wniosek o ustanowienie drogi koniecznej do uznania Sądu, a jednocześnie oponowali ustaleniu jej przebiegu przez nieruchomości, których są właścicielami.

Uczestnicy postępowania W. O. i A. O. (1) wnosili o oddalenie wniosku, kwestionując potrzebę ustanowienia służebności. Podnosili, że nieruchomość wnioskodawcy zawsze miała dostęp do drogi publicznej poprzez działki (...).

Uczestniczka postępowania A. Z. nie zajęła stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

J. J. wraz z żoną G. J. są właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w S., obręb (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w B. Zamiejskowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą Kw (...). Prawo własności powyższej nieruchomości nabyli na podstawie umowy darowizny z dnia 5 stycznia 1994 roku od W. i W. J. (1)- rodziców wnioskodawcy (akta (...) w załączeniu). Pierwotnie oni nabyli prawo własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) na podstawie aktu własności ziemi z dnia 28

lutego 1973 roku Nr (...) (...) (...). Decyzją Urzędu R. w S. z dnia 3 grudnia 1993 roku został zatwierdzony projekt podziału nieruchomości (...) na działki: (...) o powierzchni 1570 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 917 m⁽²⁾. Działka numer (...) była zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczymi. Natomiast działka (...) była przedmiotem darowizny W. i W. J. (1) na rzecz syna i synowej w 1994 roku. W momencie podziału działka (...) nie miała dostępu do drogi publicznej. Następnie na nieruchomości (...) małżonkowie J. wzniesli jednorodzinny budynek mieszkalny i budynek gospodarczy. Do drogi publicznej – ulicy (...), do której bezpośrednio przylegała działka (...) mieli dostęp właśnie przez działkę rodziców.

W dniu 7 grudnia 2010 roku W. J. (2) i W. J. (1) darowali zabudowaną nieruchomość numer (...) na rzecz córki A. Z.. Obdarowana ustanowiła na rzecz darczyńców służebność zamieszkania na przedmiotowej nieruchomości (akta (...) w załączeniu). Decyzją Burmistrza M. S. z dnia 29 lipca 2011 roku został zatwierdzony projekt podziału nieruchomości numer (...) na działki: (...) o powierzchni (...) ha i (...) o powierzchni (...) ha. Obu nowopowstałym działkom został zapewniony dostęp do drogi publicznej - ulicy (...). Następnie w dniu 22 grudnia 2011 roku A. Z. darowała na rzecz brata M. J. niezabudowaną nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha (k- 24-26).

W sprawie było bezsporne, że nieruchomość położona w S. oznaczona numerem geodezyjnym (...) stanowiąca własność małżonków J. J. i G. J. nie ma dostępu do drogi publicznej. Nie chodzi tu o dostęp odpowiedni, gdyż działka ta nie graniczy z żadną z nieruchomości będącą drogą publiczną. Najbliżej położona jest ulica (...), do której przylegają bezpośrednio działki (...). Jest też nieruchomość położona równolegle do działki (...) oznaczona numerem geodezyjnym (...), stanowiąca drogę gminną (k-56), dla której nieruchomości Sąd Rejonowy w B. Zamiejskowy (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw (...) (k-546-557). Jest to droga bez nawierzchni asfaltowej.

W sprawie uczestnicy postępowania M. J., W. O., A. O. (1) podnosili, że działka wnioskodawcy uzyska dostęp do drogi publicznej, gdyż w planie zagospodarowania przestrzennego części miasta S. położonej w rejonie ulicy (...) przewidziana jest ulica, która zapewniłaby dostęp nieruchomości numer (...) do drogi publicznej. W istocie w dniu 26 czerwca 2013 roku Rada Miasta S. podjęła Uchwałę (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta S. położonej w rejonie ulicy (...), która weszła w życie z dniem 5 sierpnia 2013 roku (uchwała k- 325-332 wraz z planem k- 333, 27). Z planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że jest planowana realizacja drogi oznaczonej symbolem (...) przebiegającej od strony drogi gminnej oznaczonej numerem geodezyjnym (...) kolejno przez działki: (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...) (k-27). Termin wykonania powyższej drogi jest nieznanym (informacja z Urzędu M.S. k- 361). Według organów samorządowych realizacja planu jest uzależniona od posiadanych w budżecie środków finansowych. Ponadto musi być poprzedzona podziałami geodezyjnymi działek z wydzieleniem gruntu pod pas drogowy na wniosek poszczególnych właścicieli działek. Dotychczas nikt z właścicieli powyższych nieruchomości nie wystąpił z wnioskiem w tym zakresie. Stąd też w niniejszej sprawie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie miał wpływu na rozstrzygnięcie w sprawie. Należy zaznaczyć, że jest on wyjątkowo niekorzystny dla wnioskodawcy, gdyż projektowana droga dzieliłaby jego działkę na dwie części, a droga przebiegałaby tuż za budynkiem mieszkalnym (k-27).

Niewątpliwym było, że nieruchomość wnioskodawcy nie ma dostępu do drogi publicznej. Powyższego dowodzą fragment mapy nieruchomości dołączone do akt sprawy (k-8), szkice biegłego z zakresu geodezji S. W. i wnioski zawarte w opinii podstawowej (k-230, 231, 403), jak również oględziny nieruchomości dokonane w dniu 22 czerwca 2016 roku z udziałem sądu (k- 163-165). Okoliczność ta nie była w trakcie postępowania kwestionowana przez żadnego z zainteresowanych. Kwestią sporną pozostawało jedynie ustalenie przebiegu drogi przez nieruchomości sąsiednie przy uwzględnieniu regulacji przewidzianej w art. 145 kc oraz interesów wszystkich zainteresowanych.

Zgodnie z przepisem art. 145 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) (§ 1). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia,

sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (§ 2). Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno – gospodarczy (§ 3). Odpowiedni dostęp do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.) powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno – gospodarczy. Swobodny dostęp jest naturalnym warunkiem korzystania z nieruchomości; w klasycznym ujęciu oznacza możliwość dojścia i dojazdu do nieruchomości. Jak się podkreśla, także w judykaturze Sądu Najwyższego, korzystanie z samochodu stało się standardem cywilizacyjnym i jego funkcja, zwłaszcza użytkowa, będzie się umacniać (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 roku, III CZP 5/11, OSNC 2012, nr 3, poz. 28). Biorąc to pod uwagę, należy stwierdzić, że współczesna, dynamiczna wykładnia pojęcia „dostęp do nieruchomości” – także „odpowiedni dostęp do drogi publicznej” w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. – musi obejmować komunikację z nieruchomością za pomocą samochodów, a szerzej – za pomocą pojazdów mechanicznych służących do przemieszczania się lub przewożenia towarów. Oznacza to, że obecnie dojazd samochodem (pojazdem mechanicznym) powinien być co do zasady składnikiem odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej. „Przeprowadzenie” (verbum legis) drogi koniecznej zależy od oceny potrzeb nieruchomości izolowanej i „możliwości” nieruchomości, która ma być obciążona, a także od interesu społeczno – gospodarczego. Duże znaczenie mają również okoliczności obiektywne, techniczne, gdyż przeprowadzenie drogi koniecznej może być wyłączone albo znacznie utrudnione na skutek zastanego, utrwalonego sposobu zagospodarowania nieruchomości, niekorzystnego ukształtowania terenu albo konfiguracji granic, zarówno naturalnych, jak i geodezyjnych. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2014 roku, III CZP 14/14, OSNC 2015/1/8, LEX nr 1491111). W przepisie art. 145 § 2 k.c. zawarto zasadę proporcjonalności, zgodnie z którą przeprowadzenie drogi koniecznej musi uwzględniać nie tylko potrzeby nieruchomości izolowanej, ale także zakres obciążenia nieruchomości odgradzającej dostęp do drogi publicznej. Ustanowienie służebności drogi koniecznej jest zatem wynikiem bilansu korzyści i strat wynikających z przeprowadzenia drogi. Przepis art. 145 § 3 k.c. ustanawia natomiast klauzulę generalną odsyłającą do reguł pozaprawnych, obejmujących nie tylko interesy właścicieli sąsiadujących nieruchomości, ale także interes publiczny. Podstawową przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Za drogę publiczną uważać przy tym należy drogę zaliczoną na podstawie ustawy z 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U. z 2015 r., poz. 460 j.t. ze zm.) do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 roku, IV CSK 34/12, LEX nr 1230155).

Należy także wskazać, że jest oczywiste, że po ustanowieniu służebności gruntowej może dojść, z różnych przyczyn (cywilizacyjnych, gospodarczych, społecznych, przyrodniczych itp.), do takiej zmiany stosunków, która – ze względu na nową sytuację, a zwłaszcza wynikającą z niej ważną potrzebę gospodarczą – uzasadnia zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności. W wypadku służebności drogi koniecznej (art. 145 k.c.) może chodzić np. o poszerzenie szlaku służebnego, przeniesienie go na inne miejsce, niwelację wzniesień lub złagodzenie zakrętów, ułożenie nowej nawierzchni, dozwoleń na korzystanie z innych środków komunikacji, zmianę częstotliwości przejazdów itp. Nie ulega przy tym wątpliwości, że inaczej niż przy znoszeniu służebności (art. 294 k.c.) interes gospodarczy uzasadniający zmianę treści służebności lub sposobu jej wykonywania może leżeć zarówno po stronie właściciela nieruchomości obciążonej, jak i po stronie właściciela nieruchomości władnącej; w pierwszym wypadku chodzi przede wszystkim o zmniejszenie dolegliwości spowodowanej istnieniem (wykonywaniem) służebności, w drugim natomiast o urzeczywistnienie lub zwiększenie udogodnień, które stwarza uprawnienie do korzystania z nieruchomości obciążonej. Wyrazem uznania, że służebności gruntowe nie mogą mieć stałej i niezmiennej treści, jest między innymi art. 291 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2007 roku, III CZP 70/07, OSNC 2008/9/100, Biul.SN 2007/7/9).

Wnioskodawca początkowo wnosił o obciążenie służebnością nieruchomości numer (...) stanowiącej własność jego brata M. J.. Podnosił, że od momentu nabycia własności przedmiotowej nieruchomości nie miała ona dostępu do drogi publicznej i korzystał z przejazdu i przechodu przez nieruchomość rodziców. Sytuacja uległa zmianie w chwili, kiedy właścicielem nieruchomości sąsiedniej na podstawie umowy darowizny z dnia 22 grudnia 2011 roku stał się

M. J.. Wówczas zaczął utrudniać mu dostęp, ostatecznie zagroził działkę i nie pozwala przejeżdżać, ani przechodzić przez jego działkę. Wówczas wnioskodawca korzystał z dojazdu przeciwnej strony działki przez nieruchomości - jak się później okazało - oznaczone numerami geodezyjnymi (...) (k-38-38v). Ostatecznie wnioskodawca z żoną w porozumieniu z właścicielami nieruchomości numer (...) i (...) I. M. i T. M., którzy wyrażali zgodę na obciążenie ich nieruchomości służebnością przejazdu i przechodu pod warunkiem, że będzie ona służyła także na rzecz ich nieruchomości poprzez działkę (...) stanowiącą własność G. K. do drogi gminnej oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Ta wersja drogi koniecznej została oznaczona na szkicu biegłego z zakresu geodezji S. W. jako droga o szerokości 3,5 m o powierzchni 84 m²(k-403).

Uczestnik postępowania M. J. oponując wnioskowi wnioskodawcy wskazał, że sytuacja w kwestii dojazdu na nieruchomość (...) zmieniła się nie w ostatnich latach, lecz od wielu lat wnioskodawca korzystał już z dojazdu do drogi gminnej oznaczonej numerem geodezyjnym (...) przez nieruchomości sąsiednie. Argumentował, że obciążenie służebnością drogi jego nieruchomości spowoduje, że znacznie straci na wartości. Jej powierzchnia wynosi 723 m² i może być działką budowlaną, obecnie znajduje się na niej ogród. Przeprowadzenie tam przejazdu o szerokości minimum 3 metrów zniszczy uprawy, a ponadto spowoduje, że działka nie będzie mogła być zabudowana z uwagi na jej kształt - jest długa, ale wąska. Ponadto dojazd przez działkę (...) jest znacznie dłuższy niż przez działki numer (...) (k-38v).

Uczestniczka postępowania G. K. oponując wnioskowi podała, że obciążenie jej nieruchomości numer (...) będzie dla niej bardzo znacznym obciążeniem. Wymagać będzie rozebrania ogrodzenia na betonowej podmurówce, zmniejszy też jej ogród warzywny, który stanowi dodatkowe źródło dochodu, gdyż sprzedaje z niego warzywa i owoce. Jej zdaniem, droga konieczna powinna przebiegać albo przez działki (...) gdyż są to nieużytki, albo przez działki (...) stanowiące własność M. J. i A. Z.. Podnosiła, że konflikt w rodzinie J. spowodował, że działka (...) nie ma dostępu do drogi publicznej, zaś właściciele nieruchomości sąsiednich „nie powinni cierpieć z tego powodu” (k-419). Tytuł własności uczestniczki nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) stanowi postanowienie Sądu Rejonowego w B. z dnia 25 maja 2004 roku w sprawie (...) (akta w załączeniu).

Uczestnik postępowania M. L. – właściciel nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) (Kw (...) k-193-208) oponował wnioskowi aby jego nieruchomość była obciążona służebnością. Świadek I. L. (matka uczestnika postępowania) zeznała, że w momencie zakupu nieruchomości numer (...) od małżonków A. i W. O., czyli 15 września 2015 roku nie było na działce żadnej drogi. Dopiero po otrzymaniu wezwania z sądu udali się na nieruchomość, gdzie zauważyli wyjeżdżony szlak z której korzysta wnioskodawca i jego rodzina (k-316). W ocenie Sądu zeznania powyższego świadka wynikają z nieznamośći granic działki. Należy zaznaczyć, że także wnioskodawca początkowo twierdził, że droga z której korzysta znajduje się na nieruchomościach (...) i (...), stanowiących własność wówczas T. S. (obecnie małżonków M.) oraz działce (...) – własność G. K.. Dopiero oględziny z udziałem Sądu oraz biegłego z zakresu geodezji S. W. wyjaśniły, że faktycznie są to przede wszystkim działki o numerach (...) (tylko niewielki obszar – 8 m² znajduje się na działce (...)).

Uczestnicy postępowania W. O. i A. O. (1) z kolei potwierdzili, że wnioskodawca jeździł przez ich działkę, która pierwotnie nosiła numer (...), przez kilkanaście lat. Uczestnik W. O. wyjaśnił, że wnioskodawca korzystał z dojazdu przez nią nawet jeszcze kiedy była ona własnością jego teścia, a następnie jego własnością i żony. We wrześniu 2015 roku działka (...) została podzielona na trzy działki: (...), (...), (...), zaś działka (...) sprzedana na rzecz M. L.. Podnosił, że dostęp do nieruchomości wnioskodawcy to zadanie Gminy M. S. (k-314v-315).

W toku sprawy dołączyli do niej właściciele nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością wnioskodawcy małżonkowie I. M. i T. M.. Nabyli oni prawo własności nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) w dniu 5 października 2016 roku od T. S. (umowa sprzedaży k- 296-373). Ostatecznie nie tylko poparli stanowisko wnioskodawcy, ale i sformułowali oni wniosek o ustanowienie służebności na rzecz ich nieruchomości przez działkę (...) stanowiącą własność G. K.. Wyrażali zgodę na obciążenie ich nieruchomości służebnością drogi na rzecz nieruchomości (...), ale pod warunkiem, że również ich nieruchomości uzyskają dostęp do drogi publicznej, czyli

działki (...) przez działkę (...). Podnosili, że ustanowienie drogi koniecznej ułatwi dojazd na ich nieruchomości „od tyłu”, co ułatwi w przyszłości podjęcie działań inwestycyjnych (k-396).

Wniosek J. J. zasługiwał na uwzględnienie, w odróżnieniu od wniosku I. i T. M.. Przede wszystkim należy podkreślić, że przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, zaś nieruchomości oznaczone numerami geodezyjnymi (...) mają dostęp do ulicy (...). Okoliczność, że właściciele nieruchomości planują podział działki oraz rozważają inwestycje na działce nie stanowi o potrzebie ustanowienia służebności drogi w trybie art. 145 kc. Jeżeli w przyszłości właściciele działek (...) dokonają ich podziału geodezyjnego, wówczas będą musieli się zmierzyć się z kwestią ich dostępu do drogi publicznej.

Kwestią sporną pozostawało ustalenie przebiegu drogi przez nieruchomości sąsiednie przy uwzględnieniu regulacji przewidzianej w art. 145 k.c. oraz interesów wszystkich zainteresowanych.

Rozważyć zatem należało 3 wersje przebiegu drogi koniecznej wskazane przez biegłego w opinii podstawowej (k-230, 231 akt) oraz pozostały wariant wskazany w opinii uzupełniającej (k-403).

W ocenie Sądu, zarówno potrzeby nieruchomości wnioskodawcy J. J., jak i interesy właścicieli sąsiednich nieruchomości, przemawiają za ustanowieniem drogi koniecznej na nieruchomościach oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) (właściciele I. i T. M.), (...) (właściciel M. L.) oraz (...) (właściciele A. i W. O.). Analiza materiału dowodowego, opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji S. W. oraz ustalenia poczynione podczas oględzin miejscowych nieruchomości i ustalenia i wnioski końcowe zawarte w opiniach biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości W. H. (k-440-453) jednoznacznie potwierdzają, że w/w opcja przebiegu drogi koniecznej uwzględnia zarówno interes społeczno- gospodarczy i najmniej obciąża grunty przez które ma przebiegać.

Po pierwsze, z w/w szlaku drożnego wnioskodawca aktualnie korzysta, ma urządzoną bramę wyjazdową z posesji. Należy zaznaczyć, że powyższy zjazd został odnotowanych także na mapach geodezyjnych choć nie został uregulowany prawnie (k-231).

Po wtóre, dokonując porównania różnych wersji przebiegu służebności drogi koniecznej wskazać należy, że opcja z załącznika nr 1 z opinii k- 230 jest wersją, w której odległość do drogi publicznej jest najkrótsza. Jest to bowiem pas gruntu o szerokości 3,5 m, długości 13,05 m i powierzchni 88 m². Natomiast porównywalnie, przy innych wersjach w/w wyznaczniki kształtują się następująco: załącznik nr 2 k- 231 pas gruntu o szerokości 3 m, długości 107 m i powierzchni 322 m², szkic do opinii uzupełniającej k- 403 – pas gruntu o szerokości 3,5 m, długości 24 m i powierzchni 84 m². Usytuowanie i rozmiar projektowanej drogi przez działki (...) umożliwiają więc swobodny dojazd na nieruchomość wnioskodawcy i manewrowanie pojazdami osobowymi czy dostawczymi. Istotne znaczenie przy wyborze wersji przebiegu służebności drogi koniecznej miały opinie biegłego sądowego z zakresu geodezji S. W., który ocenił każdą z wersji z punktu widzenia potrzeb dojazdowych i zagospodarowania gruntów. W opinii podstawowej biegły S. W. wskazał, że wersja przebiegu drogi koniecznej zaproponowana na k-231 jest wersją najgorszą, gdyż jest to opcja, w której odległość do drogi publicznej jest największa. Będzie wymagać usunięcia na jej trasie ubikacji, przebudowy piwnicy ziemnej i ogrodzenia od strony ulicy (...). Usunięcia ogrodzenia i nasadzeń na działce (...) będzie konieczne także w przypadku przyjęcia wersji drogi z k- 403 akt z opinii uzupełniającej biegłego S. W.. Według biegłego wersja z k-230 w opinii podstawowej jest wersją najlepszą, gdyż jest najkrótsza, nie wymaga poniesienia nakładów, gdyż komunikacja odbywałaby się istniejącym na gruncie wyjeżdżonym pasie. Działki (...) nie są zabudowane, droga miała by miejsce za pasem zabudowań skoncentrowanych przy ulicy (...).

W ocenie Sądu przedmiotowe opinie posiadają niezaprzeczalny walor dowodowy. Są jasne, spójne, pełne, brak w nich wewnętrznych sprzeczności, które mogłyby je zdyskredytować, a nadto wzajemnie się uzupełniają.

Uwzględniając powyższe, Sąd doszedł do przekonania, że należy opowiedzieć się za wersją z k- 230 przebiegu drogi koniecznej. W dostatecznym stopniu zaspokaja ona potrzeby dojazdowe do nieruchomości wnioskodawcy, a jednocześnie stanowi najmniejsze obciążenie zarówno gruntów uczestników postępowania. Odnosząc się do kwestii

podnoszonej przez uczestników postępowania małżonków O., M. L., że potrzeba ustanowienia służebności wynika na skutek działań, a raczej konfliktu w rodzinie wnioskodawcy należy stwierdzić, że wnioskodawca nie miał wpływu na dalsze czynności prawne, jak darowizna działki (...) dokonana przez rodziców na rzecz siostry A. Z., czy dalszej darowizny przez nią działki (...) na rzecz M. J.. Niewątpliwie podział geodezyjny z 1993 roku działki (...) na działkę (...), z których ta ostatnia była pozbawiona dostępu do drogi publicznej, był sprzeczny z przepisami prawa, ale zatwierdzony decyzją Urzędu Rejonowego w S.. Wnioskodawca bez przeszkód wybudował na działce (...) budynek mieszkalny, gospodarczy.

Przepis art. 145 § 2 zd. 2 kc przewiduje, że w razie podziału nieruchomości powodującego, że powstałe wskutek podziału jej części utraciły odpowiedni dostęp do drogi publicznej, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić w miarę możliwości przez grunty, które były przedmiotem podziału. Według orzeczenia Sądu Najwyższego z 11 marca 1970 r., III CRN 36/70, LexPolonica nr 300900 (OSNCP 1970, nr 11, poz. 207): „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 współżycia społecznego (art. 5 k.c.) nie może jednak iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 143 § 3). Jeżeli 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". W ocenie Sądu z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, stąd też wybór wersji drogi koniecznej z k- 230.

Przepis art. 145§1 k.c. nakłada na Sąd uwzględniający wniosek o ustanowienie drogi koniecznej orzeczenie z urzędu o wynagrodzeniu na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie to ma zrekomensować stratę wynikającą dla właściciela nieruchomości z jej obciążenia, czego konsekwencją jest ograniczenie w sposobie korzystania z niej. Nie jest ono uzależnione od poniesienia szkody, a ponadto ma pokrywać koszty urządzenia i utrzymania drogi, jeśli na nim spoczywają. (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2000 roku, V CKN 43/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 206). Przepisy Kodeksu cywilnego nie zawierają żadnych wskazówek, jak należy określać wysokość wynagrodzenia. Zarówno piśmiennictwo prawnicze, jak i judykatura wysuwają różne propozycje w tym zakresie, bowiem nie może być jednolitej zasady dla różnorodnych, często niemożliwych do przewidzenia stanów faktycznych. Jako kryteria pomocnicze mogą wchodzić w rachubę: szczególne zwiększenie wartości nieruchomości władnącej, obniżenie wartości nieruchomości obciążonej lub straty poniesione przez właściciela nieruchomości służebnej, np. w postaci utraty pożytków z zajętego pod drogę pasa gruntu. Kierując się jednak wskazówką ekwiwalentności można uznać, że właściwym kryterium będzie skumulowany (skapitalizowany w przypadku świadczenia jednorazowego) rozmiar strat właściciela nieruchomości obciążonej, obejmujący uszczerbek rzeczywisty. Regułą jest ustalanie wynagrodzenia w postaci świadczenia pieniężnego, które jest ekwiwalentnym świadczeniem odpowiadającym cenie za korzystanie z cudzej nieruchomości ustalonym według cen rynkowych dla takich świadczeń.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, wskazać należy, że Sąd ustalił wysokość należnego właścicielom nieruchomości obciążonych wynagrodzenia za ustanowienie służebności bazując na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości W. H. (k-440-453), która nie została skutecznie podważona przez zainteresowanych. W ocenie Sądu w/w opinia stanowi wartościowy materiał dowodowy, ponieważ biegły w sposób jasny, precyzyjny i szczegółowy wyjaśnił zarówno metody i podejścia, co do wyliczenia wartości nieruchomości obciążonych i wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej. Wnioski wysnute przez biegłego są logiczne i nie budzą zastrzeżeń do merytorycznej wartości opinii. Stąd też Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania tytułem wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej łączną kwotę 6687,43 złotych. Powyższa kwota została rozdzielona w pkt. II-IV postanowienia między właścicielami poszczególnych obciążonych nieruchomości w stosunku do zajętego gruntu. Termin płatności wynagrodzenia został określony na 14 dni od daty

uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności.

Wobec powyższego na podstawie art. 145 k.c. Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 510 § 2 kpc. W ocenie Sądu wnioskodawca winien być obciążony kosztami związanym z założeniem sprawy, tj. opłata sądowa oraz wydatkami dotyczącymi oględzin i podstawowych opinii: biegłego sądowego z zakresu geodezji i z zakresu szacowania nieruchomości. Jednakże podkreślić wymaga, że ustanowienie drogi koniecznej następuje w interesie właściciela nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi koniecznej. Skoro tak, to wnioskodawca ponieść wydatki związane z postępowaniem w sprawie, w tym dowodów z opinii podstawowych biegłych w całości, gdyż wydatki mają niewątpliwie związek z urządzeniem drogi koniecznej, tj. z jej ustanowieniem. Ostatecznie wydatki w sprawie zamknęły się w kwocie 5148,98 zł i zostały pokryte z zaliczek wnioskodawcy do kwoty 3500 zł. Do zapłaty pozostała kwota 1648,98 zł. Do kosztów sądowych w sprawie należało też doliczyć koszty pomocy prawnej udzielonej z urzędu uczestnicze postępowania G. K.. W pkt. VII Sąd zasądził na rzecz jej pełnomocnika ustanowionego z urzędu wynagrodzenie, w wysokości określonej na podstawie § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (DZ. U. nr 163 poz. 1349 z późn. zm.) plus podatek VAT. Należy zaznaczyć, że postępowanie w sprawie zostało wszczęte w dniu 17.08.2015r., stąd też zgodnie z § 21 aktualnie obowiązującego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (DZ. U. 2015poz.1804), do spraw wszczętych przed dniem 1 stycznia 2016 roku stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Pozostałą nieuiszczoną częścią kosztów sądowych – 1944,18 zł zostali obciążeni uczestnicy postępowania, przez których nieruchomości została ustanowiona droga konieczna. Powyższa kwota została rozdzielona stosunkowo, proporcjonalnie do zakresu w jakim ulegli żądaniu wnioskodawcy.

W zakresie pozostałych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego Sąd na mocy art. 520 § 1 kpc orzekł, że każdy z zainteresowanych ponosi je we własnym zakresie.