

Sygn. akt III Ca 582/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu – Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Urszula Kapustka - sprawozdawca

SSO Ewa Adamczyk

SSO Zofia Klisiewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2015 r.

na rozprawie

sprawy z wniosku M. W.

przy uczestnictwie: W. W., B. G., Ł. G., U. G., P. K., J. K., Z. K.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników W. W. i U. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 27 czerwca 2014 r., sygn. akt I Ns 576/10

### ***p o s t a n a w i a:***

***1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:***

***a) w punkcie II.1. kwotę 1 244 zł (jeden tysiąc dwieście czterdzieści cztery złote) zastąpić kwotą 3 088 zł (trzy tysiące osiemdziesiąt osiem złotych),***

***b) w punkcie II.4. kwotę 4 513 zł (cztery tysiące pięćset trzynaście złotych) zastąpić kwotą 10 347 zł (dziesięć tysięcy trzysta czterdzieści siedem złotych);***

***2. w pozostałym zakresie obie apelacje oddalić;***

***3. nakazać ściągnąć od wnioskodawcy M. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 2 968,97 zł (dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych 97/100) tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwa;***

***4. orzec, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą pozostałe koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.***

Sygn. akt III Ca 582/14

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Zakopanem postanowieniem z dnia 27.06.2014r.:

- ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Z., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...)obręb (...), objętej Kw nr (...)Sądu Rejonowego w Zakopanem, służebność przejazdu i przechodu szlakiem o zmiennej szerokości, biegnącym po położonych w Z.: działce ewidencyjnej nr (...)obręb (...)- powstałej z podziału działki ewidencyjnej nr (...)obręb (...), objętej Kw nr (...), działce ewidencyjnej nr (...)obręb (...)- powstałej z podziału działki ewidencyjnej nr (...)obręb(...), objętej Kw nr (...), działce ewidencyjnej nr (...)obręb(...)- wcześniej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), obręb (...), objętej Kw nr (...), działce ewidencyjnej nr (...)obręb (...), objętej Kw nr (...)- oznaczonym na mapie sytuacyjnej z projektem służebności wersja I a, sporządzonym przez biegłego geodetę J. G. (1)dnia 7.06.2013r., l. ks. zam. (...) kolorem zielonym oraz oznaczonym:

- po działce ewidencyjnej nr (...)obręb (...)cyframi :1, 2, 3, 4, 1,

- po działce ewidencyjnej nr (...)obręb (...) cyframi :2, 5, 6, 7, 3, 2,

- po działce ewidencyjnej nr (...)obręb (...) cyframi :5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 5,

- po działce ewidencyjnej nr (...)obręb(...)cyframi :1, 2, 12, 13, 14, 1 (punkt I sentencji);

- zasądził od wnioskodawcy M. W. tytułem wynagrodzenia za ustanowioną służebność na rzecz: U. G. kwotę 1.244 zł., B. G. kwotę 311 zł., Ł. G. kwotę 311 zł., W. W. kwotę 4.513 zł., P. K. kwotę 2.004 zł., J. K. kwotę 2.045 zł., Z. K. kwotę 41 zł. - płatne w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia (punkt II sentencji);

- upoważnił wnioskodawcę M. W.do wystąpienia do Urzędu Miasta Z.z wnioskiem o zezwolenie i wydanie warunków technicznych na przeniesienie posadowionego na działce ewidencyjnej nr (...)obręb(...)w Z.słupa oświetlenia ulicznego typu ŻN 10 wraz z podłączeniem do istniejącego obwodu poza obszar opisanego w pkt I-szym postanowienia szlaku służebnego na działkę ewidencyjną nr (...)obręb (...) w Z.– poza ogrodzeniem, w narożu tej działki (punkt III sentencji);

- upoważnił wnioskodawcę M. W.do wystąpienia z wnioskiem do Urzędu Miasta Z.o zezwolenie na usunięcie jesionu rosnącego przy granicy działek ewidencyjnych nr (...)obręb (...)w Z.– w pasie opisanego w pkt I-szym postanowienia szlaku służebnego, a po uzyskaniu stosownego zezwolenia do usunięcia tego drzewa (punkt IV sentencji);

- upoważnił wnioskodawcę M. W.do usunięcia części ogrodzenia z żerdzi, posadowionego w pasie opisanego w pkt I-szym postanowienia szlaku służebnego na działce ewidencyjnej nr (...)obręb (...)w Z., przy jednoczesnym zobowiązaniu wnioskodawcy do zeskładowania elementów tego ogrodzenia na działce ewidencyjnej nr (...)obręb (...) w Z., poza szlakiem służebnym (punkt V sentencji);

- nakazał uczestnikom: P. K., J. K.i Z. K.usunięcie w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia ogrodzenia z siatki metalowej rozpiętej między słupkami na fundamencie betonowym, posadowionego na działce ewidencyjnej nr (...)obręb (...)w Z.(punkt VI sentencji);

- nakazał ściągnąć od wnioskodawcy M. W. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4.506,59 zł. tytułem zwrotu wydatków wyłożonych przez Skarb Państwa (punkt VII sentencji);

- zniósł wzajemnie koszty postępowania (punkt VIII sentencji).

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca M. W.jest właścicielem nieruchomości położonej w Z., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewid. nr (...), obr. (...)o obszarze 0,0951 ha, objętej Kw nr (...)Sądu Rejonowego w Zakopanem. Wyłączną własność przedmiotowej nieruchomości wnioskodawca nabył w wyniku zniesienia współwłasności, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 18.11.1999r. w sprawie I Ns 654/99. Poprzednicy prawni wnioskodawcy – S. K.i M. K. (1)– babka wnioskodawcy, właścicielami przedmiotowej działki ewid. nr (...)obr. (...), stali się w trybie ustawy uwłaszczeniowej – działka ta objęta była AWZ nr (...)i po śmierci S. K., M. K. (1)aktem

notarialnym z dnia 27.07.1999r., Rep. A Nr (...), podarowała swojemu wnukowi – wnioskodawcy m.in. udział w wysokości 3/120 części prawa własności przedmiotowej działki ewid. (...)obr. (...). Przedmiotowa działka ewid. nr (...)obr. (...)nie ma dostępu do drogi publicznej – ulicy D.w Z.

Nieruchomość wnioskodawcy graniczy od południa z działką ewid. nr (...)obr. (...), a od zachodu z działką ewid. nr (...)obr. (...).

Właścicielem działki ewid. nr (...)obr. (...), o obszarze 0,1755 ha, jest uczestnik W. W.. Wcześniej nieruchomość ta oznaczona była jako działka ewid. nr (...)obr. (...)i tak figuruje w Kw nr (...)Sądu Rejonowego w Zakopanem, albowiem w księdze tej nie ujawniono do obecnej chwili, że zgodnie z mapą uzupełniającą z pomiaru kontrolnego sporządzoną przez geodetę M. R.dnia 23.09.03 r. działka ewid. nr (...)zmieniła oznaczenie na działkę ewid. nr (...)obr. (...).

Uczestnicy postępowania U. G.i jej synowie Ł. G.i B. G.są współwłaścicielami: U. G.w 4/6 częściach, B. G.i Ł. G.po 1/6 części działek ewid. nr (...)o obszarze 0,0023 ha i (...)o obszarze 0,0094 ha, obr. (...)w Z.. Działki te powstały z podziału działki ewid. nr (...)obr. (...)objętej Kw nr (...)Sądu Rejonowego w Zakopanem, gdzie jako współwłaściciel tej nieruchomości nadal figuruje zmarły mąż uczestniczki U. G.- P. G.. U. G., B. G.i Ł. G.nabyli po 1/3 części na podstawie ustawy spadek po w/w P. G., co zostało stwierdzone nie ujawnionym w księdze wieczystej postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 20.03.2001r., sygn. akt I Ns 222/01. Nie ujawnionym w księdze wieczystej operatem podziałowym z aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków Miasta Z., działka ewid. nr (...)obr. (...), podzieliła się na działki ewid. nr (...)i (...)obr. (...), a operatem z pomiaru kontrolnego działka ewid. nr (...)o obszarze 0,0120 ha obr. (...), zmieniła oznaczenie na działkę ewid. nr (...)i powierzchnię na 0,0117 ha. Z kolei zgodnie z mapą z projektem podziału sporządzoną przez M. G.z dnia 13.09.2010r. l.ks. zam. (...), wymieniona działka ewid. nr (...)obr. (...), podzieliła się na działki ewid. nr (...)i (...), obr. (...).

Uczestnicy postępowania: P. K.w 49/100 częściach, jego żona Z. K.w 1/100 części oraz syn wymienionych J. K.w 1/2 części są współwłaścicielami działki ewid. nr (...)obr. (...)w Z., o obszarze 0,1639 ha, objętej Kw nr (...)Sądu Rejonowego w Zakopanem. Poprzedniczka prawna wymienionych uczestników - A. K., matka uczestnika P. K., stała się właścicielem działki ewid. nr (...), obr. (...), w trybie ustawy uwłaszczeniowej, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 22.11.1989r. wydanego w sprawie sygn. akt I Ns 642/89, a następnie umową darowizny z dnia 1.07.1994r., Rep. A nr (...), podarowała własność tej działki swojemu synowi P. K.i swojemu wnukowi J. K.. Z kolei umową z dnia 4.01.2013r., Rep. A nr (...), uczestnik P. K.podarował swojej żonie – uczestniczce Z. K., udział w wysokości 1/100 części w prawie własności działki ewid. (...)obr. (...).

Działki ewid. nr (...)obr. (...)i nr (...)obr. (...) nie stanowiły jednej nieruchomości.

Działka ewid. nr (...)obr. (...)stanowi łąkę, na której od ponad 20 lat wypasano owce. Wcześniej dojazd do niej następował po działce ewid. nr (...)obr. (...), która nie była wówczas ogrodzona i stanowiła zaniedbany teren. Zgodnie z ustaleniami „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...)” zatwierdzonego uchwałą nr (...)Rady Miasta Z.z dnia 26.06.2008r., działka ewid. nr (...)obr. (...)położona jest w terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem (...).

Działka ewid. nr (...)obr. (...)stanowi łąkę, a zgodnie z w/w miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w całości w terenach rolnych oznaczonych symbolem (...)oraz położona jest częściowo w granicach otuliny T.. Z punktu widzenia istnienia otuliny TPN, nie występują formalne przeszkody w wytyczeniu drogi koniecznej przez działkę ewid. nr (...)obr. (...).

Działka ewid. nr (...)obr. (...), nie jest zabudowana, użytkowana jest jako miejsce do parkowania samochodów, zgodnie z w/w miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w całości znajduje się w terenach rolnych oznaczonych symbolem(...)

Działka ewid. nr (...)obr. (...)- nie jest zabudowana, zajęta jest przez pobocze drogi publicznej, a zgodnie z w/w planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w terenach dróg dojazdowych oznaczonych symbolem (...).

Postępowanie o przejęcie tej działki na własność Gminy, jako zajętej przez drogę publiczną na dzień 31.12.1998r., zgodnie z przepisami ustawy – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, do chwili obecnej nie zakończyło się i uczestnicy U. G., B. G.i Ł. G., nadal figurują jako współwłaściciele tej działki.

Działka ewid. nr (...)obr. (...)jest zabudowana domem jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym z poddaszem i garażami. Działka jest zagospodarowana i ogrodzona trwałym płotem ze sztachet na wysokiej podmurówce, obłożonej kamieniem otoczakiem i płotem z siatki na fundamencie betonowym. Stanowi ona działkę siedliskową uczestników P., J.i Z. K.. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego S.zatwierdzonego Uchwałą Nr (...)Rady Miasta Z.z dnia 31.03.2011r. położona jest ona częściowo w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem (...), częściowo w terenach rolnych oznaczonych symbolem(...), a wąski pasek tej działki wzdłuż drogi publicznej znajduje się w terenach dróg dojazdowych oznaczonych symbolem (...). Uczestnicy P. K., J. K.i Z. K.zamierzają zrealizować na przedmiotowej działce inwestycję w postaci budowy budynku mieszkalnego dla J. K., zgodnie z opracowaną przez W. K.koncepcją architektoniczną.

W toku postępowania rozważano ostatecznie 3 warianty przebiegu szlaku służebnego do działki ewid. nr (...)obr. (...), które na mapie sytuacyjnej z projektem służebności sporządzonej przez biegłego geodetę J. G.dnia 7.06.2013r., l.ks. zam. (...), oznaczone zostały jako wersja **Ia, wersja IIa i wersja III.**

Zgodnie z **wersją Ia** szlak służebny ma biec od drogi publicznej – ul. D.po nie zabudowanych i nie ogrodzonych działkach ewid. nr(...), (...)(...)oraz po działce ewid. nr (...), pasem terenu o zmiennej szerokości, w zasadzie wynoszącej średnio 3 metry, z poszerzeniem przy wjeździe na drogę publiczną i na działkę władnącą. Szerokość szlaku po działce ewid. nr (...)wynosi od 2,90 m do 3,83 m, a szlak zajmuje powierzchnię 6 m<sup>2</sup>. Szerokość szlaku po działce ewid. nr (...)wynosi od 2,50 m do 2,90 m, a jego powierzchnia wynosi 26 m<sup>2</sup>. Szerokość szlaku po działce ewid. nr (...)wynosi od 2,75 m przez 3 m do 5 metrów przy wjeździe na przedmiotową dz. ewid. nr(...), a jego powierzchnia wynosi 61 m<sup>2</sup>. Natomiast na działce ewid. nr (...)szlak zajmuje powierzchnię 8 m<sup>2</sup>.

Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności według wersji I a wynosi: na rzecz współwłaścicieli dz. ewid. nr(...)i (...)łącznie kwotę 1.866 zł, w tym na rzecz: U. G.1.244 zł, B. G.311 zł, Ł. G.311 zł, na rzecz właściciela działki ewid. nr (...)W. W.- 4.513 zł z uwzględnieniem wartości jesionu (4.125 zł + 388 zł) oraz na rzecz współwłaścicieli działki ewid. nr (...): P. K.– 2.004 zł, J. K.– 2.045 zł i Z. K.41 zł z uwzględnieniem kosztów usunięcia ogrodzenia na długości 9 m, posadowionego na działce ewid. nr (...) w pasie szlaku służebnego (3.290 zł + 800 zł).

Wartość przygotowania szlaku drożnego według wersji I a wynosi 7.100 zł, z czego kwota 6.000 zł to koszt przeniesienia posadowionego na działce ewid. nr (...)w świetle szlaku służebnego słupa oświetlenia ulicznego typu ŻN wraz z podłączeniem do istniejącego obwodu.

W świetle szlaku służebnego według wersji I a na działce ewid. nr (...), przy granicy z działką ewid. nr (...), rośnie złamany przez wichurę jesion, którego wartość wynosi 388 zł, a koszt usunięcia tego drzewa - 300 zł.

Na działce ewid. nr (...)w pasie szlaku służebnego według wersji I a, usytuowana jest również część ogrodzenia z siatki metalowej rozpiętej między słupkami, na fundamencie betonowym, a koszt usunięcia tego ogrodzenia to kwota 800 zł.

Na szlaku służebnym według tejże wersji na działce ewid. Nr (...)znajduje się też nietrwałe ogrodzenie z żerdzi, którego usunięcie nie generuje kosztów.

Według **wersji IIa** szlak służebny biegnie po działce ewid. nr (...). Szerokość szlaku wynosi 3 m z rozszerzeniem przy wjeździe na drogę publiczną do 4,5 m, a jego powierzchnia wynosi 85 m<sup>2</sup>. Projektowany szlak biegnie wzdłuż trwałego ogrodzenia ze sztachet drewnianych, na wysokiej betonowej podmurówce obłożonej kamieniami otoczakami, a następnie wzdłuż ogrodzenia z siatki metalowej rozpiętej między słupkami na fundamencie betonowym. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności według tego wariantu na rzecz współwłaścicieli działki ewid. nr (...)wynosi 34.959 zł, zaś wartość przygotowania szlaku drożnego wynosi 1.690 zł, na co składa się kwota 600 zł obejmująca koszt

usunięcia części ogrodzenia na wysokiej podmurówce, obłożonej kamieniem o wartości 1.800 zł, znajdującego się przy wjeździe z drogi publicznej, kwota 400 zł obejmująca koszt usunięcia części ogrodzenia z siatki metalowej rozpiętej między słupkami na fundamencie betonowym wartości 900 zł, znajdującego się przy wjeździe na działkę ewid. nr (...) kwota 200 zł obejmująca koszt usunięcia znajdującej się w pasie służebności przyzmy kamieni oraz kwota 490 zł obejmująca usunięcie ze szlaku drożnego dwóch brzoź i 11 tui.

Według **wersji III** szlak służebny biegnie północną częścią działki ewidencyjnej nr (...), od drogi publicznej przez zamykaną bramę wybrukowaną kostką wjazdem pomiędzy budynkiem mieszkalnym uczestników, a ich budynkiem gospodarczym z poddaszem i garażami, w odległości 2 m od północnej ściany budynku mieszkalnego i w odległości 1,4 m od okapu tego budynku.

Szerokość szlaku jest zmienna i wynosi od 3,00 m przez 3,20 m, z rozszerzeniem przy wjeździe na drogę publiczną do 4,50 m, natomiast jego powierzchnia wynosi 82 m<sup>2</sup>.

Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności według tej wersji wynosi 33.725 zł, zaś wartość przygotowania szlaku służebnego wynosi 430 zł, na co składa się koszt usunięcia części ogrodzenia z siatki metalowej rozpiętej między słupkami na betonowym fundamencie o wartości 900 zł, znajdującego się przy wjeździe na działkę ewid. nr (...) oraz koszt usunięcia krzewu.

Poza opisanymi wersjami szlaku służebnego, nie ma innej, realnej możliwości przedostania się z przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy do drogi publicznej.

Sąd Rejonowy uznał, że szlak służebny według wersji Ia zapewnia najodpowiedniejsze połączenie nieruchomości wnioskodawcy z drogą publiczną, stanowi możliwie najmniejsze obciążenie dla nieruchomości obciążonych, a zarazem uwzględnia potrzeby nieruchomości władnącej.

Sąd I instancji wskazał, że za ustanowieniem służebności według wersji Ia przemawia interes społeczno-gospodarczy. Sąd podał, że szlak służebny według wersji Ia biegnie po niezabudowanych, niezamieszkałych i nieogrodzonych działkach ewid. nr (...). W świetle ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działki ewid. nr (...) to grunty rolne służące jako pastwiska i łąki, a działka ewid. nr (...) to teren dróg dojazdowych. W planie grunty te objęto zakazem realizacji nowych obiektów budowlanych. Sąd wskazał, że działka ewid. nr (...) o powierzchni zaledwie 23 m<sup>2</sup> zajęta jest na pobocze ulicy D., zaś działka ewid. nr (...) – niezależnie od ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego – z uwagi na zbyt małą powierzchnię (94 m<sup>2</sup>) i tak nie mogłaby być zabudowana. Na działkach tych uczestnicy U. G., Ł. G. i B. G. parkują samochody, przy czym mogą to czynić na usytuowanej z drugiej strony drogi publicznej nieruchomości siedliskowej – działce ewid. nr (...). Natomiast działka ewid. nr (...) użytkowana jest jako łąka i obciążenie tej działki mającej powierzchnię 1755 m<sup>2</sup> służebnością, której szlak w granicach tej działki zajmuje powierzchnię 61 m<sup>2</sup>, nie będzie uciążliwe. Sąd wskazał też, że wariant ten jest zdecydowanie tańszy. Sąd podkreślił, że uczestnicy P., J. i Z. K. wyrazili zgodę na obciążenie swojej działki ewid. nr (...) służebnością według wersji I a, jak również wyrazili gotowość usunięcia swojego ogrodzenia z działki ewid. nr (...) posadowionego w pasie projektowanej służebności.

Zdaniem Sądu Rejonowego ustanowienie służebności według wersji IIa byłoby bardzo uciążliwe dla właścicieli działki ewid. nr (...) działki zabudowanej i zamieszkałej, co najmniej od połowy lat 90-tych ogrodzonej ze wszystkich stron trwałym ogrodzeniem. Ustanowienie szlaku służebnego według tej wersji wiązałoby się zatem z koniecznością usunięcia części tego trwałego ogrodzenia, w szczególności od strony drogi publicznej, ogrodzenia na wysokiej betonowej podmurówce obłożonej kamieniami otoczkami. Przede wszystkim zaś poprowadzenie szlaku służebnego zgodnie z wersją IIa po południowej, widokowej części działki ewid. nr (...) obr. (...), całkowicie uniemożliwiłoby planowaną zgodnie z przedłożoną koncepcją architektoniczną budowę domu mieszkalnego dla uczestnika J. K., który nie ma innej działki, na której mógłby się pobudować. Ponadto ustanowienie szlaku służebnego według wersji IIa spowodowałoby, że pas działki ewid. nr (...) obr. (...), pomiędzy pkt. 22 na mapie, a granicą tej działki byłby

niemożliwy do wykorzystania przez jej właścicieli, a ponadto zachodziłaby konieczność usunięcia ogrodzenia na wysokiej betonowej podmurówce, obłożonej kamieniami otoczkami, z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników szlaku służebnego, a koszt odtworzenia tego ogrodzenia poza szlakiem byłby wysoki.

W ocenie Sądu ustanowienie służebności zgodnie z wersją III byłoby sprzeczne z wymogami zawartymi w treści art. 145 k.c., gdyż szlak ten przebiegając przez środek siedliska uczestników, pomiędzy zabudowaniami mieszkalnymi i gospodarczymi tych uczestników, w bardzo bliskiej odległości od ich budynku mieszkalnego – pod samymi drzwiami wejściowymi, byłby szczególnie uciążliwy dla właścicieli działki ewid. nr (...), a korzystanie z niego rodziłoby sytuacje konfliktowe. Sąd wskazał, że ostatecznie właściciele działek ewid. nr (...)i (...) nie podtrzymywali swojego stanowiska co do ustanowienia służebności według tejże wersji.

Odnosząc się do twierdzeń uczestników – właścicieli działek ewid. nr (...)– co do istnienia podstaw do przeprowadzenia służebności wyłącznie po działce ewid. nr (...)Sąd Rejonowy wskazał, że nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 145 § 2 zdanie 2 k.c., gdyż nie można uznać, że potrzeba ustanowienia drogi koniecznej dla działki ewid. nr (...) jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej.

Sąd Rejonowy nie podzielił także stanowiska wnioskodawcy, iż szerokość szlaku służebnego winna wynosić minimum 4,5 metra. Sąd wskazał, że żaden przepis kodeksu cywilnego nie statuuje minimalnych i bezwzględnie obowiązujących wymagań technicznych, jakim ma odpowiadać szlak służebny ustanawiany na podstawie art. 145 § 1 k.c., który to przepis poprzestaje na wymaganiu, iż droga konieczna ma zapewnić „odpowiedni” dostęp do drogi publicznej, tzn. taki, który zapewnia faktyczną, realną możliwość dojścia lub dojazdu do drogi publicznej. Sąd podał, iż powoływane przez wnioskodawcę przepisy prawa administracyjnego oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określające szerokość dróg nie mogą mieć zastosowania w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej, gdyż w wielu wypadkach, z uwagi na uwarunkowania topograficzne, przyjęcie sztywnych parametrów technicznych dla ustanawianych szlaków służebnych czyniłoby niemożliwym skuteczne dochodzenie roszczenia wynikającego z przepisu art. 145 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy wskazał, że ustaleń odnośnie wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności oraz wysokości kosztów przygotowania - udroźnienia szlaku służebnego, a także wartości istniejących na szlakach służebności obiektów koniecznych do usunięcia, dokonał na podstawie opinii biegłej E. H.. Sąd uznał, że w powyższym zakresie opinia biegłej A. J. (1)nie może stanowić podstawy ustaleń, gdyż po pierwsze dotyczyła ona pierwotnie opracowanych wersji służebności – I i II, które następnie zostały zmodyfikowane, po drugie od opracowania tej opinii upłynęło ponad dwa lata, a po trzecie biegła przy oszacowaniu wartości prawa służebności dla wszystkich działek obciążonych, tj. działek ewid. nr (...) przyjęła niezasadnie jedną wartość metra kwadratowego, tj. kwotę 384,05 zł, a więc bez zróżnicowania z uwagi na przeznaczenie tych działek w planie zagospodarowania przestrzennego, wielkość powierzchni działek, ich kształt.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy ustanowił służebność według wersji Ia (punkt I sentencji) oraz orzekł o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności w oparciu o wyliczenia z opinii biegłej E. H. (punkt II sentencji).

Sąd Rejonowy wskazał, że w punktach III, IV, V i VI postanowienia upoważnił i zobowiązał wnioskodawcę oraz uczestników do wykonania czynności mających na celu udroźnienie szlaku, a w punktach VII i VIII rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Jako podstawę prawną wydanego postanowienia wskazał Sąd Rejonowy przepis art. 145 k.c. oraz art. 520 § 1 k.p.c. i art. 83 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

### ***Postanowienie powyższe zaskarżyli apelacjami uczestnicy W. W. i U. G..***

Uczestnik W. W. w pisemnej apelacji zarzucił, iż poprowadzenie służebności po działce ewid. nr (...)obr. (...)narusza zasady wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których celem jest ochrona przyrody, środowiska oraz krajobrazu T., a także zasady współzycia społecznego. Apelujący podniósł, iż

zawarty w planie zagospodarowania przestrzennego zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych na terenie działki ewid. nr (...) odnosi się także do ustanowienia służebności drogi koniecznej. Wskazał, iż ustanowienie przez sąd służebności na rzecz każdorazowych właścicieli działki ewid. nr (...) stanowi w rzeczywistości zgodę sądu na wybudowanie drogi o cechach drogi publicznej, ogólnodostępnej, będącej klasycznym przykładem obiektu budowlanego. Uczestnik zarzucił, że skoro prawo przejazdu ma być zapewnione przez cały rok, to w warunkach klimatycznych Z. będzie to wymagało wybudowania drogi po działce ewid. nr (...) utwardzonej kamieniem, asfaltem itp., co w konsekwencji doprowadzi do powstania - wbrew zakazowi wynikającemu z planu zagospodarowania przestrzennego - nowego obiektu budowlanego.

Apelujący zarzucił nadto błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, w szczególności poprzez uznanie przez sąd opinii biegłej E. H. za rzetelną, podczas gdy jego zdaniem opinia ta została sporządzona wadliwie. W ocenie apelującego biegła ustalając wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności nie wzięła pod uwagę przy szacowaniu działki ewid. nr (...) inwestycyjnego przeznaczenia fragmentu nieruchomości zajętego pod drogę konieczną. Uczestnik podniósł, iż ustalając wartość działki ewid. nr (...) metodą porównawczą biegła jako materiał porównawczy wymieniła aż 27 transakcji, ale podała powierzchowną charakterystykę tylko dwóch nieruchomości o cechach skrajnych, natomiast nie podała charakterystyki pozostałych 25 nieruchomości. Apelujący wskazał, iż faktycznie biegła porównała jego działkę tylko z dwoma opisanymi przez siebie działkami o cenach najniższej i najwyższej, stosując tym samym niedopuszczalną technikę pozorowania rzetelności wyceny poprzez mnożenie ilości rzekomo „przystających” nieruchomości. Zastrzeżenia apelującego budziło także nieskorzystanie przez biegłą z przewidzianego przez § 36 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego powiększenia o 50 % wartości działek wydzielonych pod nową drogę. Uczestnik wskazał także, że Sąd I instancji nie umotywował należycie swojego stanowiska w zakresie nie przyjęcia jako podstawy ustaleń opinii biegłej A. J. (1) i zarzucił niewyjaśnienie rozbieżności w cenach 1 m<sup>2</sup> działki ewid. nr (...) pomiędzy opinią biegłej E. H. a opinią biegłej A. J. (1). Wskazał, że dla zobrazowania wskazanych rozbieżności dołącza do apelacji operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę M. S.. Zarzucił także znaczne różnice w ustalonej przez biegłą E. H. cenie 1 m<sup>2</sup> gruntu działki ewid. nr (...)

Podnosząc powyższe zarzuty apelujący domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, w tym sporządzenia nowej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Uczestniczka U. G. w pisemnej apelacji zarzuciła:

- nie uwzględnienie przez Sąd jej stanowiska oraz stanowiska jej synów uczestników Ł. G. i B. G. co do braku konieczności poszerzenia drogi koniecznej po działkach ewid. nr (...) do 4,5 metra szerokości;
- nie określenie zakresu robót koniecznych dla adaptacji terenu pod ustanowioną drogę konieczną;
- niezasadne posługiwanie się przez Sąd terminem „szlak służebny”, podczas gdy w rzeczywistości zaskarżone postanowienie mówi o przyznaniu wnioskodawcy drogi koniecznej, której urządzenie będzie wymagało szczególnych prac budowlanych – wykonania drogi utwardzonej i bezpiecznej w każdych warunkach atmosferycznych.

Apelująca domagała się ustalenia, że wszelkie prace związane z urządzeniem drogi wykona wnioskodawca i on też poniesie wszelkie związane z tym koszty. Uczestniczka domagała się także zwiększenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przyznanego jej oraz jej synom wskazując, że to zasądzone nie jest adekwatne do wartości drogi koniecznej oraz uciążliwości z nią związanych.

Podnosząc powyższe uczestniczka wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Na rozprawie apelacyjnej oboje apelujący podtrzymali zarzuty z pisemnych apelacji, a nadto wskazali iż droga konieczna powinna przebiegać po działce ewid. nr (...), która wraz z nieruchomością władnącą stanowiła w przeszłości

jedną całość, posiadającą nieograniczony dostęp do drogi publicznej. Zarzucili także brak rozstrzygnięcia w zakresie obowiązku utrzymania i odśnieżania drogi (k. 598- 00:06:36, k. 728 – 00:09:27, 00:10:18). W piśmie z dnia 20.05.2015r. (k.701 – 702) uczestnik W. W.odwołał się do wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakazu realizowania na obciążonych nieruchomościach nowych ciągów komunikacyjnych.

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

Sąd Okręgowy akceptuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za swoje, za wyjątkiem ustalenia dotyczącego wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wersji I a i wysokości kosztów prac niezbędnych do udroźnienia tego szlaku oraz wartości istniejących na szlaku służebności obiektów podlegających usunięciu.

W sprawie niniejszej było bezsporne, że została spełniona przesłanka ustanowienia drogi koniecznej dla działki ewid. nr (...), gdyż nie posiada ona żadnego dostępu do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.). Spór dotyczył przebiegu tej drogi. W sprawie ustalono – czego apelujący nie kwestionują – że działka ewid. nr (...)mogłaby uzyskać dostęp do drogi publicznej – ulicy D.w Z.tylko poprzez działki ewid. nr (...), (...), (...)i (...). Przebieg ewentualnych szlaków drogi koniecznej przedstawiony został na mapie sytuacyjnej z projektem służebności sporządzonej przez biegłego geodetę J. G.dnia 7.06.2013r., L.ks. zam. (...), jako wersje Ia, II a i III. Rzeczą Sądu Rejonowego było dokonanie oceny, który z tych szlaków najlepiej realizuje przesłanki z art. 145 § 2 i 3 k.c.

Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem interesu społeczno – gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.), który wyraża się w dążeniu do tego, aby sposób ustalenia szlaku drożnego odpowiadał potrzebom nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga będzie przebiegać (art. 145 § 2 k.c.).

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 1.07.1986r., III CRN 158/86, LEX nr 1671871 wskazał, że rozstrzygnięcie sądu o ustanowieniu drogi koniecznej powinno być z reguły poprzedzone opinią biegłego (geodety, rolnika itd. - art. 278 § 1 k.p.c.) pozwalającą na ocenę, czy przeprowadzenie tej drogi nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości władnącej przy najmniejszym obciążeniu nieruchomości służebnej (służebnych).

W rozpoznawanej sprawie Sąd I instancji opierając się na opinii biegłego R. Ś. uznał, że szlak służebny oznaczony jako wersja Ia najlepiej realizuje przesłanki z art. 145 § 2 i 3 k.c., bowiem z jednej strony jest on wystarczający dla zapewnienia nieruchomości władnącej właściwego dostępu do drogi publicznej, a z drugiej strony przeprowadzenie drogi w taki sposób następuje z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga będzie przebiegać. Nadto szlak ten jest najtańszy. Sąd Okręgowy podziela powyższy wniosek oraz całą argumentację Sądu I instancji odnoszącą się do oceny wszystkich rozważanych propozycji przebiegu drogi koniecznej.

Apelujący nie zwalczają prawidłowości argumentacji w powyższym zakresie przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. W szczególności nie podnoszą zarzutów, które miałyby świadczyć o błędności oceny Sądu I instancji co do tego, że szlak służebny według wersji Ia uwzględnia potrzeby nieruchomości władnącej przy najmniejszym obciążeniu nieruchomości służebnych. Skupiają się natomiast na zarzucie, iż ustanowienie służebności drogi koniecznej szlakiem według wersji Ia nastąpiło wbrew ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jak ustalił Sąd Rejonowy, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...)zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/300/2008 Rady Miasta Z.z dnia 26.06.2008r., działka ewid. nr (...)znajduje się w całości w terenach rolnych oznaczonych symbolem(...)oraz położona jest częściowo w granicach otuliny T., działka ewid. nr (...)znajduje się w terenach dróg dojazdowych oznaczonych symbolem (...), zaś działka ewid. nr (...)w całości znajduje się w terenach rolnych oznaczonych symbolem (...) – przy czym dla działek tych obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych.



Apelujący zarzucają, że ustanowienie zaskarżonym postanowieniem drogi koniecznej będzie skutkowało budową drogi ogólnodostępnej, utwardzonej kamieniem, asfaltem itp., co doprowadzi do powstania - wbrew zakazowi wynikającemu z planu zagospodarowania przestrzennego - nowego obiektu budowlanego. Ponadto apelujący W. W. zarzuca, iż Sąd Rejonowy nie uwzględnił należycie faktu, że dla terenów oznaczonych w w/w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem (...) obowiązuje zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych. Powołuje się na pismo Burmistrza Miasta Z.z dnia 5.05.2015r., znak: (...), w którym wyrażono pogląd, iż powyższy zakaz oznacza, że budowa w terenie oznaczonym symbolem (...) nowej drogi stanowiącej dojazd do terenów budowlanych jest sprzeczna z ustaleniami tegoż planu zagospodarowania przestrzennego (pismo uczestnika W. W. z dnia 20.05.2015r. - k. 701-702, pismo Burmistrza Miasta Z.z dnia 5.05.2015r., znak: (...).670.9.2015 - k. 703).

Rację ma apelujący, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) zatwierdzony uchwałą nr XXVI/300/2008 Rady Miasta Z. z dnia 26.06.2008r. dla terenów oznaczonych symbolem 1.R/US oprócz wskazanego przez Sąd Rejonowy zakazu realizacji nowych obiektów budowlanych (ustalenia planu dołączone do opinii biegłej A. J. z dnia 30.04.2012r. - k.173 - rozdział III., § 7 ust. 1 pkt 3), statuuje także zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem ciągów spacerowych o szerokości nie większej niż 3 metry (ścieżek pieszych i rowerowych, turystycznych tras narciarskich) oraz dróg dojazdowych do pól, na zasadach określonych w przepisach odrębnych ((ustalenia planu dołączone do opinii biegłej A. J. z dnia 30.04.2012r. - k.173 - rozdział III., § 7 ust. 1 pkt 8).

Podkreślić jednak należy, że każda nieruchomości musi mieć dostęp do drogi publicznej. Ustanowienie drogi koniecznej następuje na podstawie przepisów prawa cywilnego - art. 145 k.c. Postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą być wiążące dla sądu ustanawiającego służebność drogi koniecznej. W przeciwnym wypadku mogłyby one pobawić właściciela nieruchomości roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Miałoby to miejsce np. wówczas, gdy nieruchomość pozbawiona odpowiedniego dostępu do drogi publicznej mogłaby dostęp taki uzyskać wyłącznie przez grunty, objęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zakazem budowy ciągów komunikacyjnych. W ocenie Sądu Okręgowego plan zagospodarowania przestrzennego nie może być dla sądu wiążący także w tym sensie, że jego postanowienia nie mogą decydować o przebiegu drogi koniecznej, bowiem sąd ustanawiając służebność drogi koniecznej kieruje się przesłankami z art. 145 § 2 i 3 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego nie powinno się traktować jako bezwzględnej przeszkody do przeprowadzenia drogi koniecznej przez inną nieruchomość. Postanowienia planu powinny być natomiast uwzględniane jako jeden z czynników mogących mieć wpływ na ustalenie przebiegu drogi koniecznej, rozważanych w ramach kryteriów interesu społeczno - gospodarczego i obciążenia gruntów sąsiednich (art. 145 § 2 i 3 k.c.).

W okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do uznania, by interes społeczno - gospodarczy skutkowało przyjęciem, że z uwagi na postanowienia planu miejscowego wykluczona jest możliwość ustanowienia służebności po terenach oznaczonych w planie symbolem (...), czyli po działkach ewid. nr (...). Nie istnieją bowiem żadne okoliczności, które przemawiałyby za przeprowadzeniem drogi szlakiem według wersji IIa czy III, a więc przez grunty, dla których uszczerbek wynikający z przeprowadzenia tej drogi byłby znacznie większy.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż zawarty w planie zagospodarowania przestrzennego (...) zakaz realizowania na terenach oznaczonych symbolem (...) nowych ciągów komunikacyjnych odnosi się do ciągów komunikacyjnych ogólnodostępnych, czyli umożliwiających nieskrępowany dostęp ogółowi osób. Tymczasem ustanowienie drogi koniecznej w niniejszej sprawie następuje tylko na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości władnącej stanowiącej działkę ewid. nr (...).

Ponadto zawarty w przedmiotowym planie zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych odnosi się do obiektów innych niż drogi, ponieważ zakaz budowy dróg mieści się w oddzielnym postanowieniu planu, a mianowicie dotyczącym zakazu realizacji nowych ciągów komunikacyjnych. Niezależnie od powyższego nie można zgodzić się z apelującymi, którzy utrzymują, że na obciążonych nieruchomościach powstanie obiekt budowlany w postaci ogólnodostępnej drogi. Jak wskazano wyżej, służebność została ustanowiona tylko na rzecz każdego z właścicieli

nieruchomości władnącej, a nadto wytyczony szlak drożny nie posiada parametrów technicznych i budowlanych cechujących ogólnodostępną drogę publiczną.

Jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy fakt, iż działka ewid. nr (...) położona jest częściowo w granicach otuliny T., nie stanowi przeszkody do przeprowadzenia po niej służebności drogi koniecznej. W szczególności brak jest podstaw do przyjęcia, by takie rozwiązanie naruszało zasady ochrony środowiska. Potwierdza powyższe opinia dyrektora T. (opinia z dnia 15.10.2010r. – k. 79).

Trudno natomiast odnieść się do twierdzenia apelującego W. W. co do tego, iż ustanowienie służebności szlakiem wskazanym w zaskarżonym postanowieniu narusza zasady współżycia społecznego, bowiem apelujący nie motywuje tego zarzutu. Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego, który w postanowieniu z dnia 30.11.2007r., IV CSK 276/07, LEX nr 520021 wskazał, że wprowadzenie korzystanie z klauzuli generalnej z art. 5 k.c. nie może wyprzedzać ani zastępować stosowania przepisów materialnoprawnych odnoszących się określonego stosunku prawnego, to jednak przestrzeganie zasad współżycia społecznego obowiązuje w każdej sytuacji. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd II instancji nie dopatrywał się jednak żadnych okoliczności, których nie można byłoby zaaprobować z punktu widzenia poczucia sprawiedliwości.

Nie jest zasadny zarzut apelujących oparty na twierdzeniu, że działki ewid. nr (...) stanowiły uprzednio jedną nieruchomość posiadającą dostęp do drogi publicznej, zmierzający do wykazania, że droga konieczna powinna być poprowadzona po działce ewid. nr (...).

Powyższy zarzut dotyczy w istocie sytuacji unormowanej w art. 145 § 2 zd. 2 k.c., który stanowi, że jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, sąd zarządzi, w miarę możliwości, przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunty będące przedmiotem dokonanej czynności. Powołany przepis art. 145 § 2 zd. 2 k.c. stanowi odstępstwo od zasady wyrażonej w zdaniu pierwszym tego przepisu, pozwalając przeprowadzić drogę konieczną przez grunty, dla których stanowi ona większe obciążenie, ale które były przedmiotem dokonanej czynności.

Sąd Rejonowy ustalił, że działka ewid. nr (...) objęta była AWZ nr (...) wydanym na rzecz S. K. i M. K. (1) w trybie przepisów ustawy z dnia 26.10.1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250 ze zm.). M. K. (1) aktem notarialnym z dnia 27.07.1999r., Rep. A Nr (...), podarowała swojemu wnukowi – wnioskodawcy m.in. udział w wysokości 3/120 części prawa własności tej nieruchomości, a wyłącznym właścicielem działki ewid. nr (...) wnioskodawca stał się na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 18.11.1999r. w sprawie I Ns 654/99 o zniesienie współwłasności. Z kolei własność działki ewid. nr (...) uzyskała A. K., na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 22.11.1989r. wydanego w sprawie sygn. akt I Ns 642/89 w oparciu o przepisy powołanej wyżej ustawy z dnia 26.10.1971r., a następnie umową darowizny z dnia 1.07.1994r., Rep. A nr (...), podarowała własność tej działki swojemu synowi P. K. i swojemu wnukowi J. K.. Z kolei umową z dnia 4.01.2013r., Rep. A nr (...), uczestnik P. K. podarował swojej żonie – uczestniczce Z. K., udział w wysokości 1/100 części w prawie własności przedmiotowej działki. Ustalenia te są prawidłowe i znajdują oparcie w powołanych przez Sąd Rejonowy dowodach w postaci Aktu Własności Ziemi Nr (...), umowy darowizny z dnia 27.07.1999r., Rep. A Nr (...) – k. 4 akt I Ns 654/99, postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 18.11.1999r. – k. 20 akt I Ns 654/99 Sądu Rejonowego w Zakopanem, postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 22.11.1989r. – k. 41 akt I Ns 642/89, odpisu z KW nr (...) – k. 110 – 111, 459.

Jak wynika z powyższych ustaleń pierwotną podstawę stanu własności działek ewid. nr (...) stanowią odpowiednio AWZ nr (...) oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 22.11.1989r. wydane w sprawie sygn. akt I Ns 642/89. Oba tytuły prawne wydane zostały na podstawie przepisów ustawy z dnia 26.10.1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, zgodnie z którymi nabycie własności następowało z mocy prawa z dniem 4.11.1971r., tj. z dniem wejścia w życie wymienionej ustawy. W świetle art. 1 ust. 1 te same ustawy posiadacz – rolnik, który nabył (on sam lub jego poprzednik) posiadanie nieruchomości rolnej na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie

współwłasności albo umowy o dział spadku, stawał się właścicielem posiadanej nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy, niezależnie od tego, jak długi był okres jego posiadania. Natomiast w odniesieniu do rolników, którzy weszli w posiadanie nieruchomości w inny sposób, nabycie własności uzależnione było od spełnienia dodatkowej przesłanki w postaci określonego ustawą okresu posiadania (art. 1 ust. 2 ustawy).

Nawet jeśli nabycie własności na podstawie wskazanego wyżej AWZ nr (...) i postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 22.11.1989r. nastąpiło na podstawie art. 1 ust. 1 w/w ustawy, czyli jeśli u podstaw ukształtowanego tymi orzeczeniami stanu własności leżały nieformalne umowy, o których mowa w tym przepisie, to nie można uznać, że owe nieformalne umowy stanowiły „inne czynności prawne” w rozumieniu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony m.in. w postanowieniu z dnia 19.10.1999r., I CKN 547/99, iż określenie „inna czynność prawna”, zawarte w art. 145 § 2 zd. 2 k.c., odnosi się wyłącznie do ważnych czynności prawnych oraz podziela przedstawioną w tymże postanowieniu argumentację. Sąd Najwyższy wskazał, że wykładnia pojęć użytych w przepisie art. 145 § 2 zd. 2 k.c. wprowadzających wyjątek od zasady, powinna być dokonywana w sposób ścisły. Oznacza to, że skoro ustawodawca używa określenia „sprzedaż gruntu lub inna czynność prawna”, ma na uwadze czynności prawne ważne zarówno pod względem treści, jak i formy. Czynności prawne nieważne nie powinny bowiem wywierać skutków prawnych, chyba że ustawa stanowi inaczej. Z treści art. 145 § 2 zd. 2 k.c. nie wynika, aby intencją ustawodawcy było wyłączenie kryteriów określonych w zdaniu pierwszym tego przepisu w sytuacji, gdy sprzedaż gruntu lub inne dokonane czynności prawne dotknięte są sankcją nieważności. Czynności nieważne, nie rodzące żadnych skutków w sferze stosunków własnościowych, nie mogą – z tego właśnie względu – powodować powstania potrzeby ustanowienia służebności gruntowej drogi koniecznej. Powyższe stanowisko nie ulega zmianie także w sytuacji, gdy nieformalne umowy doprowadziły do ukształtowania się stanu posiadania samoistnego, prowadzącego do nabycia własności z mocy prawa na podstawie art. 1 ust.1 ustawy z dnia 26.10.1971r. W tym przypadku nie nastąpiła konwalidacja nieformalnych umów – nie stały się one ważne. Wywołanie przez nie skutków prawnych ograniczone zostało jedynie do tego, że posiadacz – rolnik, który nabył posiadanie na podstawie wymienionych w tym przepisie umów stawał się właścicielem nieruchomości z mocy prawa, z dniem 4.11.1971r., niezależnie od tego, jak długi był okres jego posiadania.

Wobec tego Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że o ile w stanie faktycznym niniejszej sprawy podstawą nabycia własności działek ewid. nr (...)i (...)były nieformalne umowy, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26.10.1971r., to nie mogłyby być one uznane za „inną czynność prawną” w rozumieniu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. jako że były to umowy nieważne z uwagi na niezachowanie wymogu formy aktu notarialnego. W konsekwencji należało uznać, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zostały spełnione przesłanki z art. 145 § 2 zd. 2 k.c., a mianowicie nie zachodzi sytuacja, by potrzeba ustanowienia drogi była następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut, w ramach którego apelujący kwestionują potrzebę zwiększenia szerokości szlaku objętego zaskarżonym postanowieniem przy wjeździe na działkę ewidencyjną nr (...). Jak wynika z mapy sytuacyjnej z projektem służebności – wersja Ia, sporządzonej przez geodetę J. G. (1)dnia 7.06.2013r., L. ks. zam.(...), szlak służebny posiada szerokość wynoszącą średnio ok. 3 metry, a jedynie przy wjeździe z drogi publicznej na działki ewid. nr (...)szerokość szlaku wynosi 4,5 metra, w tym w granicach działki ewid. nr (...)– 3,83 metra. Przy wjeździe na działkę władnącą nr (...)szerokość szlaku wynosi ok. 3 metry, z tym że wjazd odbywa się łukiem o długości 5 metrów. Jak wynika z opinii biegłego R. Ś.takie ukształtowanie wjazdu na działki ewid. nr (...)jest konieczne celem zapewnienia wykonania manewru skrętu pojazdu (opinia biegłego R. Ś.– k. 348 – 350). W świetle zasad doświadczenia życiowego stanowisko to jest całkowicie uprawnione. Apelujący nie przedstawili żadnych argumentów, które mogłyby podważyć zasadność stanowiska Sądu I instancji w tym zakresie. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że poszerzenie szlaku służebnego na działce nr (...)do 3,83 metra w rzeczywistości nie zwiększy w sposób istotny obciążenia tejże działki. Z powołanej wyżej mapy wynika, że w zdecydowanej części owo poszerzenie szlaku nastąpiło na tej części działki ewid. nr (...), która w terenie stanowi już fragment asfaltowej drogi oraz pobocze, a zatem ustanowienie służebności nie spowoduje w tym zakresie zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania obciążonej nieruchomości.

Jeśli zaś chodzi o działkę ewid. nr (...)to w granicach tej działki szerokość szlaku służebnego wynosi tylko od 2,50 m do 2,90 m.

Jako nieuzasadnione ocenił Sąd Okręgowy stanowisko apelujących zarzucających błędne pominięcie przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym postanowieniu rozstrzygnięcia odnośnie tego, na kim spoczywa obowiązek urządzenia szlaku (np. utwardzenia) i jego utrzymania (np. odśnieżania, naprawy) oraz kogo obciążają koszty wykonania powyższych czynności.

Wskazać należy, że „odpowiedni dostęp” do drogi publicznej zapewniany na podstawie art. 145 k.c. determinowany jest przez sposób korzystania z nieruchomości pozbawionej tego dostępu. Nieruchomość stanowiąca działkę ewid. nr(...)wykorzystywana jest jako łąka. Wprawdzie w świetle ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położona jest ona w terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, to jednak wnioskodawca nie uzyskał jeszcze pozwolenia na budowę i oświadczył, że: „...Nie wiem, czy będą na tej działce budował dom, ponieważ nie mam jeszcze drogi do tej działki, więc będę się zastanawiał później...” (k. 502). W tym stanie rzeczy – mając na uwadze dotychczasowy sposób wykorzystania nieruchomości przez wnioskodawcę - w punktach III – VI zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy zamieścił rozstrzygnięcia – upoważnienia i nakazy wykonania czynności mających na celu udrożnienie przedmiotowego szlaku i uczynienia do zdatnym do przejazdu i przechodu do nieruchomości władnącej stanowiącej łąkę. W sytuacji, gdy nie ma pewności, czy działka ewid. nr (...) będzie zabudowana, jako przedwczesne uznać należy rozstrzygnięcie w kwestii ewentualnego utwardzenia nawierzchni wytyczonego szlaku drożnego oraz tego, na czyj koszt powinno być ono wykonane. Podkreślić należy, że sam wnioskodawca nie domagał się rozstrzygnięcia w powyższym zakresie. Sąd Rejonowy nie był także zobowiązany do orzekania w zaskarżonym postanowieniu w przedmiocie obowiązku utrzymania szlaku w należyтым stanie (remonty, odśnieżanie itp.).

Niemniej zaznaczyć należy, że jeżeli w przyszłości zajdzie potrzeba utwardzenia nawierzchni wytyczonego szlaku drogi koniecznej, wnioskodawca musi mieć świadomość, iż zaskarżone postanowienie nie uprawnia go do przeprowadzenia takich robót bez uzgodnienia z właścicielami nieruchomości obciążonych. W celu realizacji zamiaru utwardzenia drogi stanowiącej służebność drogi koniecznej konieczna jest zgoda właścicieli nieruchomości obciążonych lub odpowiednie orzeczenie sądu w tym zakresie.

Zauważyć także trzeba, że przepis art. 289 § 1 k.c. stanowi, iż w braku odmiennej umowy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej. W wyroku z dnia 15.06.2010r., II CSK 30/10, Sąd Najwyższy uznał, że obowiązek ten (art. 289 § 1 k.c. w zw. z art. 145 § 1 k.c.), w braku odmiennej umowy, obejmuje swoim zakresem zarówno obowiązek wybudowania odpowiednich urządzeń, jeśli są potrzebne, jak i późniejsze ich utrzymywanie w należyтым stanie, stosownie do sposobu korzystania z drogi i przeznaczenia nieruchomości władnącej oraz obciążonej. Sąd Najwyższy wskazał, że wynika to z założenia, że ciężary powinna ponosić osoba uzyskująca korzyści, a zatem właściciel nieruchomości władnącej, jak również znajduje to uzasadnienie także z powodu zaliczania służebności gruntowej jako uprawnienia do części składowych nieruchomości, po myśli art. 50 k.c. Również w uchwale z dnia 5.11.2014r., III CZP 74/14, LEX nr 1532596, Sąd Najwyższy uznał, że koszty urządzenia drogi koniecznej obciążają właściciela nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej. Wskazał, że jeżeli w celu korzystania z cudzej nieruchomości odgradzającej od drogi publicznej niezbędne jest zbudowanie odpowiednich urządzeń, to nakłady te musi ponieść właściciel nieruchomości władnącej, a pogląd ten wynika z zasady określonej w art. 285 k.c., że służebność nie może nakładać na właściciela nieruchomości obowiązku świadczenia.

Podsumowując podnieść trzeba, że jeżeli w przyszłości zaistnieje potrzeba utwardzenia drogi objętej zaskarżonym postanowieniem, wnioskodawca na utwardzenie to musi uzyskać zgodę właścicieli nieruchomości obciążonych bądź stosowne orzeczenie sądu oraz – w razie braku odmiennej umowy – wnioskodawcą będą obciążały koszty utwardzenia drogi i jej utrzymania (remontów, odśnieżania itp.).

Za uzasadnione uznał Sąd Okręgowy zarzuty dotyczące błędnego ustalenia przez Sąd I instancji wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Dokonując ustaleń w powyższym zakresie Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłej E. H.. Odrzucając opinię biegłej A. J. (1) Sąd Rejonowy wskazał, że od jej opracowania upłynęło ponad dwa lata, a ponadto opinię dyskwalifikuje fakt, że biegła przy oszacowaniu wartości prawa służebności dla wszystkich działek obciążonych, tj. działek ewid. nr (...) i (...) przyjęła niezasadnie jedną wartość metra kwadratowego, tj. kwotę 384,05 zł, a więc bez zróżnicowania z uwagi na przeznaczenie tych działek w planie zagospodarowania przestrzennego, wielkość powierzchni działek, ich kształt, które to kryteria prawidłowo zostały uwzględnione w opinii biegłej E. H.. Jak wynika z opinii biegłej E. H. przyjęła ona następujące ceny m<sup>2</sup> gruntu: w odniesieniu do działki ewid. nr (...) – 51,12 zł/m<sup>2</sup>, działki ewid. nr (...) – 59,94 zł/m<sup>2</sup>, działki ewid. nr (...) – 67,62 zł/m<sup>2</sup>, działki ewid. nr (...) – 411,28 zł/m<sup>2</sup>. Trafnie zarzuca apelujący W. W., iż musi budzić wątpliwości w szczególności duża różnica w wartości m<sup>2</sup> działek ewid. nr (...), jeśli się zważy, że znaczna część działki ewid. (...) zajęta pod drogę konieczną w terenie stanowi część wyasfaltowanej drogi publicznej. W ocenie Sądu Okręgowego zupełnie nieuzasadniona była także znacząca różnica w cenie m<sup>2</sup> działek ewid. nr (...), mimo iż znaczne części obu tych działek zajęte pod drogę konieczną w terenie stanowiły część wyasfaltowanej drogi publicznej.

Mając na uwadze, że w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej o wynagrodzeniu na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej orzeka się z urzędu, a ocena stanowiska apelujących kwestionujących wysokość należnego im wynagrodzenia za ustanowienie służebności wymagała wiadomości specjalnych Sąd Okręgowy dla prawidłowego ustalenia rozmiaru tego świadczenia – na podstawie art. 232 zd. 2 k.p.c. - dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. H.. Biegły ten wyliczył wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności według wersji Ia wraz z kosztami niezbędnymi dla udroźnienia szlaku służebności według tej wersji. Sąd Okręgowy uznał, że opinia tego biegłego jest prawidłowa, wykonana w sposób rzetelny. Ustalone przez biegłego wynagrodzenie za ustanowienie służebności jest proporcjonalne do stopnia ingerencji nabywcy służebności w treść prawa własności nieruchomości obciążonych, przy uwzględnieniu wartości nieruchomości i korzyści wynikających z uszczuplenia prawa do nieruchomości. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności ustalił biegły jako iloczyn powierzchni strefy korzystania z nieruchomości i wartości jednostkowej gruntu działki obciążonej oraz współczynnika zmniejszenia wartości nieruchomości.

Wnioskodawca i uczestnicy nie wnieśli zarzutów do opinii.

Sąd Okręgowy uznał, że opinia biegłego R. H. może stanowić podstawę ustaleń Sądu. W przeciwieństwie do opinii biegłych A. J. (1) i E. H. uwzględnia wszechstronnie okoliczności mające wpływ na wysokość należnego wynagrodzenia. Jeśli zaś chodzi o stanowiącą czynnik tego wynagrodzenia cenę m<sup>2</sup> obciążonych nieruchomości, wskazać należy, że odpowiada ona realnym, aktualnym rynkowym cenom podobnych nieruchomości.

W oparciu o powyższą opinię (k. 627 – 670) Sąd Okręgowy ustalił, że wysokość należnego wynagrodzenia za ustanowienie służebności według wersji Ia wynosi 15.630 zł, w tym:

- dla właścicieli działki ewid. nr (...) – 116 zł (6 m<sup>2</sup> x 193 zł/m<sup>2</sup> x 0,1 = 116 zł),

- dla właścicieli działki ewid. nr (...) – 4.516 zł (26 m<sup>2</sup> x 193 zł/m<sup>2</sup> x 0,9 = 4.516 zł),

- dla właścicieli działki ewid. nr (...) 10.047 zł (61 m<sup>2</sup> x 183 zł/m<sup>2</sup> x 0,9 = 10.047 zł),

- dla właścicieli działki ewid. (...) – 952 zł (2,5 m<sup>2</sup> x 183 zł/m<sup>2</sup> x 0,1 + 5,5 m<sup>2</sup> x 183 zł/m<sup>2</sup> x 0,9 = 952 zł). Wynagrodzenie należne dla właściciela działki ewid. nr (...) podlega zwiększeniu o wartość jesionu podlegającego usunięciu, tj. o kwotę 300 zł, zaś wynagrodzenie należne właścicielom działki ewid. nr (...) powinno obejmować także koszt usunięcia ogrodzenia w kwocie 1.659 zł (k. 643 ).

W konsekwencji Sąd Okręgowy dokonał zmiany zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że:

- zasądzone na rzecz uczestniczki U. G. wynagrodzenie w kwocie 1.244 zł podwyższyl do kwoty 3.088 zł. Uczestniczka jest współwłaścicielką działek ewid. nr (...) w 2/3 częściach, stąd należy się jej 2/3 z wynagrodzenia ustalonego dla właścicieli tych działek ( $2/3 \times 116 \text{ zł} + 4.516 \text{ zł} = 3.088 \text{ zł}$ );

- zasądzone na rzecz uczestnika W. W. wynagrodzenie w kwocie 4.513 zł podwyższyl do kwoty 10.347 zł ( $10.047 \text{ zł} + 300 \text{ zł}$  jako wartość jesionu = 10.347 zł).

Zawarty w apelacji uczestniczki U. G. wniosek o podwyższenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności także na rzecz B. G. i Ł. G. jest nieskuteczny z uwagi na to, że w/w nie wnieśli apelacji, jak również w toku postępowania apelacyjnego nie składali wniosku w tym zakresie.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany zawartego w zaskarżonym postanowieniu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. W okolicznościach niniejszej sprawy rozstrzygnięcie na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. jest całkowicie uzasadnione. Koszty postępowania przed Sądem Rejonowym oprócz opłat sądowych obejmowały także wydatki w łącznej kwocie 11.971,10 zł (k. 110, 118, 126, 179, 295, 346, 371, 411, 434). Zdecydowaną większość kosztów poniosł wnioskodawca – uiścił on opłaty sądowe oraz zaliczki w łącznej kwocie 6.131,37 zł (k. 104, 137, 190, 328, 352, 355), zaś zaskarżonym postanowieniem nakazano ściągnąć od niego dalszą kwotę, tj. 4.506,59 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwa. Uczestnik W. W. uiścił zaliczkę w kwocie 1.400 zł (k. 418), z czego zarządzeniem z dnia 27.06.2014r. polecono zwrócić mu kwotę 78,30 zł (k. 516). Uczestniczka U. G. żadnych kosztów nie poniosła. Obciążenie uczestnika W. W. kosztami w kwocie 1.321,70 zł należy uznać za uzasadnione. Koszty te wywołane były bowiem jego wnioskiem z dnia 11.02.2013r. (k. 336 – 337), którym uczestnik domagał się ustanowienia służebności szlakiem według wersji III, której następnie nie popierał.

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto o przepis art. 520 § 1 k.p.c. nie znajdując podstaw do odstąpienia od określonej tym przepisem zasady ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym. O obowiązku zwrotu wydatków wyłożonych w postępowaniu apelacyjnym tymczasowo ze Skarbu Państwa w kwocie 2.968,97 zł (k. 683) orzeczono na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (test jedn. – Dz. U. z 2014r., poz. 1025 ze zm.) obciążając nim wnioskodawcę, bowiem wydatki te były związane z opinią biegłego R. H., który to dowód przeprowadzony został w interesie wnioskodawcy żądającego ustanowienia służebności.

(...)