

sygn. akt III Ca 111/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Skrzekut SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś SSO Tomasz Białka (sprawozdawca)
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2015r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku J. P.

przy uczestnictwie J. R., P. P. (1), A. C. (1), P. C., M. S. (1), R. S. (1), R. S. (2), M. S. (2), B. F., D. S., E. S., M. T., M. Z., A. P. (1)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawczynie, uczestnika J. R. oraz uczestników A. C. (1) i P. C.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 28 października 2014 r., sygn. akt I Ns 819/13

postanawia

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

- **w punkcie II pominąć działkę nr (...) oraz zastąpić wyrażenie „punktami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-A” wyrażeniem „punktami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-R-M-N-O-P-A”**
- **w punkcie III zastąpić kwotę 1.587 zł (jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt jeden złotych) kwotą 8.500 zł (osiem tysięcy pięćset złotych), a kwotę 1.488 zł (jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt osiem złotych) kwotą 9.496 zł (dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych),**
- **punktowi IV nadać brzmienie „nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Targu od wnioskodawczynie J. P. kwotę 5.259,66 zł (pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć 66/100 złotych) tytułem kosztów sądowych,**

- **punktowi V nadać brzmienie „zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika J. R. kwotę 1.500 (tysiąc pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania”,**
  - **dodać punkt VI w brzmieniu „orzec, że w pozostałym zakresie wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie”;**
2. **oddalić apelacje wnioskodawczyni i uczestników w pozostałym zakresie;**
  3. **orzec że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

sygn. akt III Ca 111/15

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela działki ewid. nr (...)położonej w R.służebność drogi koniecznej przebiegającą przez działki nr (...)szlakiem oznaczonym jako wariant (...)i linią przerywaną oraz punktami A-B-C-D-E-F-G-H-K-R-M-N-O-P-A na mapie sporządzonej przez mgr inż. J. T. (1)z dnia 12 września 2013 r. przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w N.w dniu 10 marca 2014 r. za nr (...) (pkt I), ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela działki ewid. nr (...)położonej w R.służebność drogi koniecznej przebiegającą przez działki (...)szlakiem oznaczonym jako wariant (...)i linią przerywaną oraz punktami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-M-N-O-P-A na mapie sporządzonej przez mgr inż. J. T. (1)z dnia 12 września 2013 r. przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w N.w dniu 10 marca 2014 r. za nr (...) (pkt II), tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądził od J. P. na rzecz A. C. (1) i P. C. solidarnie kwotę 1.587 zł, J. R. kwotę 1.488 zł, A. P. (1) i P. P. (1) solidarnie kwotę 2.716 zł (pkt III), tytułem kosztów sądowych nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od J. P. i J. R. kwoty po 2.629,84 zł (pkt IV), pozostałe koszty postępowania zniósł wzajemnie pomiędzy stronami (pkt V).

Sąd Rejonowy ustalił, że J. P. jest aktualnym właścicielem nieruchomości władających, oznaczonych jako działki ewid. nr (...) i (...), które nie mają dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) stanowi działkę siedliskową wnioskodawczyni, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym mieszka wnioskodawczyni. Nieruchomości wnioskodawczyni położone są w osiedlu (...), do którego dojeżdża się jedyną drogą gminną (nr ewid. (...)), biegnącą od niżej położonych terenów po skarpie. Droga gminna jest wąska i nie przekracza 3 m szerokości. Osiedle, gdzie położone są nieruchomości władające leży na skarpie znajdującej się po wschodniej stronie zabudowań wnioskodawczyni oraz uczestnika J. R. (działka (...)) i uczestników C. (działka (...)). Domy wymienionych stron znajdują się na jej szczycie. Osiedle składa się z kilku domów i zabudowań gospodarczych, z których część znajduje się po lewej stronie drogi (poruszając się od centrum miasta w kierunku osiedla (...)). Po prawej stronie drogi znajdują się zabudowania uczestników C., J. R. i wnioskodawczyni. Domy wymienionych przylegają do siebie, przy czym najbliższej drogi znajduje się dom uczestników C., następnie jest dom J. R., a potem dom wnioskodawczyni na działce nr (...). Przed tymi domami znajdują się podwórka z jednoczesną funkcją dojścia i dojazdu zarówno do każdej z wymienionych działek, a także do położonej dalej w głębi działki nr (...), która posiada wyjazd ukierunkowany na tę drogę. Po zachodniej stronie dojazdu znajdują zabudowania gospodarcze a dalej pola. Na wysokości zabudowań gospodarczych zlokalizowanych na działkach (...) droga gminna przechodzi w drogę gruntową, stanowiąc typową drogę dojazdową „do pola”.

Działka (...) znajduje się za działkami (...) i prowadzi do niej wspomniany wcześniej dojazd przez podwórka działek uczestników A. i P. C. oraz J. R., a następnie przed domem wnioskodawczyni oraz po działce uczestników P. i A. P. (1) (zabudowanej zrujnowanym domem, działki faktycznie nieużytkowanej). W kierunku drogi publicznej usytuowana jest tu brama. Działka (...) jest ogrodzona, obecnie znajduje się na niej jedynie budynek gospodarczy oraz blaszany garaż. Przed garażem znajduje się wyłożone płytami betonowymi podwórko. Za budynkiem gospodarczym (po zachodniej stronie) jest zaniedbany sad.

Droga biegnąca przed domami wymienionych stron postępowania, stanowi wariant (...)służebności. Wygląda ona jak jedno wspólne podwórze, do którego dostęp odbywa się bezpośrednio z drogi publicznej poprzez kolejno usytuowane działki. Na działce uczestnika J. R.(działka ewid. (...)) podwórko wyłożone jest płytami betonowymi. Kilka płyt w obrębie podwórka uczestnika jest spękanych, jednak noszą one ślady długoletniego użytkowania. Z kilkunastu płyt znajdujących się w obrębie podwórka J. R., poważnie spękana w obrębie wskazywanego szlaku drożnego jest jedna płyta oraz dwie przy schodach budynku. W kierunku wariantu (...)z domu uczestnika wychodzą schody, które jednak wyznaczony szlak służebny omija.

Wariant(...)przylega do drogi publicznej przechodząc następnie przez podwórko uczestników C.(działka ewid. (...)). Aktualnie podwórko to stanowi przestrzeń utwardzoną i wysypaną żwirem pomiędzy domem uczestników a ich garażem. Z działki nr (...)jako przejścia i dojazdu do swojej posesji korzysta nie tylko wnioskodawczyni, ale również uczestnik J. R..

Wariant (...)i (...)znajdują się w odległości ok. 100 m od wariantu (...) w kierunku zachodnim. Dostęp do początku każdego z nich odbywa się już z wykorzystaniem części drogi gminnej stanowiącej drogę gruntową, na długości ok. 60 m (kostka trelinka kończy się na wysokości zabudowań gospodarczych uczestników C.). Ustanowienie służebności dla działki nr (...)według wariantu (...)lub (...)prowadziłoby do sytuacji, w której użytkownik działki władającej obchodziłby do swojego domu „naokoło”, nakładając za każdym razem około 200 m nieoświetloną drogą wśród pól.

Według wariantu (...)droga miałaby szerokość trzech metrów, przebiegałaby przez działki nr (...), z ominięciem studni, która znajduje się w tej części działki nr (...). Wjazd na taką drogę byłby utrudniony z uwagi na to, że przy drodze publicznej działka nr (...)jest nachylona skarpą o deniwelacji 1,5-1,8 m. Dalej droga według wariantu (...)wchodzi na działkę nr (...), która posiada nieuregulowany stan prawny. Działka ta jest zadrzewiona (zaniedbany sad), ogrodzona z tym,

że w kierunku działki nr (...)w ogrodzeniu usytuowana jest furtka. Ustanowienie służebności do działki (...)według wariantu (...)lub (...)wymagałoby urządzenia przejścia i przejazdu przez sad, a zatem wycięcia szeregu drzew, które aktualnie uniemożliwiają wykonanie tam drogi. Aktualnie przejście przez sad wymaga schylenia się i kluczenia pomiędzy drzewami, nie ma tam urządzonego przejścia. Jedynie między starym zniszczonym budynkiem na działce nr (...)a ogrodzeniem działki (...)znajduje się trawiasta przestrzeń szerokości około 3 m, prowadząca w kierunku sadu.

Wariant (...)sąsiadujący z wariantem (...), omija działkę nr (...)a prowadzi po działkach nr (...). Działki nr (...)są działkami rolnymi i w taki sposób są użytkowane. Aktualnie działkę nr (...)używa rolniczo R. S. (2), wykorzystując ją jako łąkę. Działka nr (...)użytkowana jest rolniczo przez R. S. (1).

Właścicielami nieruchomości obciążonych według wariantu (...)są aktualnie A.i P. C.(działka nr (...)), J. R.(działka nr (...)) oraz P.i A. P. (1)(działka nr (...)).

Dla wariantu (...)działki nr (...)posiadają nieuregulowany stan prawny.

Właścicielami nieruchomości obciążonych według wariantu (...)są aktualnie J. R.(działka (...)), działka (...)– posiada nieuregulowany stan prawny, znajduje się w faktycznym posiadaniu P.i A. P. (1), stanowi przedłużenie będącej ich własnością działki (...).

W przypadku ustanowienia służebności według wariantu (...)wynagrodzenie za ustanowienie służebności wynosi 1.587 zł (na rzecz właściciela działki (...), służebność obciąża 37 m<sup>2</sup> tej działki), 1.488 zł (na rzecz właściciela działki (...), służebność obciąża 35 m<sup>2</sup> tej działki), 2.716 zł (na rzecz właściciela działki (...), służebność obciąża 47 m<sup>2</sup> tej działki).

W przypadku ustanowienia służebności według wariantu (...) wynagrodzenie za ustanowienie służebności wynosi dla właściciela działki (...) – 2.198 zł; służebność obciąża 48 m<sup>2</sup> tej działki; dla właściciela działki (...) – 335 zł; służebność obciąża 10 m<sup>2</sup> tej działki; dla właściciela działki (...) – 402 zł; służebność obciąża 10 m<sup>2</sup> tej działki.

W przypadku ustanowienia służebności według wariantu (...) wynagrodzenie za ustanowienie służebności wynosi dla właściciela działki (...) – 1.488 zł; służebność obciąża 35 m<sup>2</sup> tej działki; dla właściciela działki (...) – 1.286 zł; służebność obciąża 32 m<sup>2</sup> tej działki.

Droga według wariantu (...) i (...) faktycznie nie istnieje. Nigdy według tych wariantów nie korzystano z dojścia ani dojazdu do działek (...) bądź (...).

J. P. zamieszkuje na działce nr (...) w budynku oznaczonym numerem (...) od 1963 r., od czasu zawarcia związku małżeńskiego z A. P. (2). Działka nr (...) należała wówczas do rodziny W., została zakupiona przez J. i A. P. (2) nieformalną umową usankcjonowaną następnie aktem własności ziemi z 1973 r. Do obu działek zawsze chodzono z wykorzystaniem drogi przez podwórko J. R. oraz działki nr (...). Tak samo rodzina W., która na działce (...) prowadziła prace rolne poprzez drogę według wariantu (...) przejeżdżała wozem z plonami. W ten sam sposób woziła siano teściowa wnioskodawczyni S. P. (1). Aktualnie na działce nr (...) J. P. ma jedynie garaż i szopę, gdzie trzyma węgiel. Dojazd do działki

nr (...) czy (...) nigdy nie odbywał się poprzez działki (...) (wariant (...)), ani poprzez pola w zachodniej części działki nr (...) oraz przez sad na działce nr (...). Wnioskodawczyni na co dzień korzysta z drogi według wariantu (...) jako drogi dojścia. Sporadycznie ktoś do niej tamtędy przejeżdża, przy czym głównie po drodze jeździ jej dorosły syn oraz odwiedzająca ją córka. Raz w roku wnioskodawczyni zamawia szambiarkę, ponadto po drodze służebnej dowożony jest do niej węgiel. Z przedmiotowej drogi korzysta również J. R., na którego podwórko wjeżdża nawet kilka samochodów osobowych, a także zamawiana przez niego szambiarka.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy stwierdził, że ustanowienie służebności powinno nastąpić według wariantu (...), który jest najbardziej naturalny. Korzystanie z drogi w tym kształcie odbywa się od kilkadziesiąt lat, dostęp do działki nr (...), jak i (...) nigdy nie odbywał się w inny sposób. Ustanowienie takiego przebiegu służebności potwierdza długoletni stan faktyczny utrzymujący się na gruncie, co nie powinno się przekładać na zaistnienie, czy eskalację konfliktu sąsiedzkiego.

Sąd wskazał, że niezależnie od tego czy droga po tym wariantcie została ustanowiona to i tak część szlaku – po działce uczestników C. (działka nr (...)) – faktycznie nadal by istniała, służąc jako droga dojścia i dojazdu dla J. R.. Zdaniem Sądu uczestnicy P. i A. C. (2) kupując nieruchomości musieli być świadomi, że przez ich podwórko przebiega ciąg komunikacyjny, z którego korzystają sąsiedzi, wobec czego trudno uznać, by formalne ustanowienie służebności miało wywołać konflikt pomiędzy nimi a wnioskodawczynią.

W ocenie Sądu Rejonowego droga według wariantu (...) w najlepszym stopniu uwzględnia potrzeby nieruchomości władających. Jest to najkrótszy wariant, prowadzący do drogi publicznej w części utwardzonej. Cechy tej posiadają pozostałe warianty, które zapewniają dostęp jedynie do działki nr (...) i dopiero po tej działce wnioskodawczyni mogłaby uzyskać dostęp do działki nr (...). Byłby on jednak utrudniony z powodu większej odległości, braku oświetlenia, jak również konieczności korzystania z nieutwardzonej części drogi gminnej. Wariant (...) i (...) zakładają także konieczność zmiany zagospodarowania działki nr (...), która „ukierunkowana” jest i swoim sposobem zagospodarowania ciężko do istniejącej

w terenie drogi, wyznaczonej jako wariant (...). Po tej stronie znajduje się garaż i szopę oraz niewielkie podwórko, natomiast całą zachodnią część działki stanowi sad.

Zdaniem Sądu wariant (...) zapewnia najmniejsze obciążenie gruntów, nie prowadzi do zmiany ich zagospodarowania, nie wpływa też na sposób zagospodarowania działki nr (...) ani (...), gdyż przechodzi przez istniejące podwórka, które i tak są wykorzystywane na dojście oraz dojazd zarówno do domu i zabudowań gospodarczych J. R., jak i do domu oraz garażu uczestników C.. Wariant (...) oznacza ingerencję w działkę rolną w miejscu, gdzie nigdy nie było drogi, ograniczając możliwość zagospodarowania rolnego działek nr (...) i (...). W odniesieniu do działki nr (...) prowadzi on do nieuzasadnionej ingerencji w zagospodarowanie działek nr (...).

Sąd wskazał, że ustanowienie służebności według wariantu (...) zaspokaja również interes społeczno-gospodarczy. Sankcjonując istniejący stan faktyczny, nie prowadzi do powstania nowego konfliktu. Wariant (...) nie niesie ze sobą co prawda ryzyka konfliktu, ale nie prowadzi do zaspokojenia interesu gospodarczego, który wskazuje, że służebność powinna stanowić drogę najmniej uciążliwą nie tylko dla nieruchomości obciążonej, ale także dla nieruchomości władnącej. Wariant (...) byłby dla działek nr (...) szczególnie uciążliwy z przyczyn wskazanych powyżej.

Bez znaczenia zdaniem Sądu dla oceny wariantu (...) jest okoliczność czy spełnia on wymogi określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przepisy powołanego rozporządzenia nie mogą prowadzić do ubezskutecznienia normy ustawowej wynikającej z art. 145 k.c. Droga użytkowana jest od kilkudziesięciu lat w związku z czym przepisy rangi podustawowej nie mogą sprzeciwiać się jej prawnemu usankcjonowaniu. Ponadto droga według każdego z wariantów ma szerokość 3 m, co wystarcza do zapewnienia dojazdu i dojazdu.

Nie zostało także wykazane, by wariant (...) miał łączyć się ze szczególną uciążliwością dla działek obciążonych. Przeczy temu m.in. fakt, że droga według tego wariantu istnieje od wielu lat. J. R. nie udowodnił, że na skutek korzystania ze szlaku drożnego przez wnioskodawczynię doszło do zniszczenia jego podwórka, domu czy wodociągu. Twierdzenia uczestnika w tej kwestii należy uznać za gołosłowne, z zeznań świadków wynika bowiem, że J. R. intensywnie korzysta ze swojego podwórka celem zapewnienia dojazdu samochodów osobowych osób go odwiedzających.

J. R. nie wykazał, że wnioskodawczyni zamierza zabudowywać działkę nr (...), co wpłynęłoby zapewne na zwiększenie intensywności korzystania ze służebności w okresie budowy. W przypadku zmiany zagospodarowania swojej działki, J. R. może zdaniem Sądu wystąpić z roszczeniem dotyczącym zmiany służebności na podstawie art. 294 k.c., o ile zaistnieją przesłanki wskazane w tym przepisie.

Sąd przyznał właścicielom działek obciążonych wynagrodzenie za ustanowienie służebności w wysokości wyliczonej przez biegłego J. T.. Do należnego uczestnikom wynagrodzenia Sąd nie zaliczył obliczonego przez biegłego „wynagrodzenia” za utratę wartości nieruchomości, „wynagrodzenia” za utratę możliwości inwestycyjnych oraz zwrotu poniesionych nakładów. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.c.

Postanowienie to zaskarżyli apelacjami uczestnicy J. R., A. C. (1) i P. C., a także wnioskodawczyni.

Uczestnicy J. R., A. C. (1) i P. C. zarzucili:

I. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 145 § 1 k.c. w zw. z § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że ustanowiona służebność według wariantu (...) po działkach ewid. nr (...), (...), (...) o szerokości niespełna 3 metrów będzie stanowić odpowiedni dostęp do drogi publicznej,

2. art. 145 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że ustanowiona służebność według wariantu (...) po działkach ewid. nr (...), (...) (...) stanowi najmniejsze obciążenie gruntów, po których w/w szlak ma przebiegać,

3. art. 145 § 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że ustanowiona służebność według wariantu (...), po działkach ewid. nr (...), (...) (...)uwzględnia interes społeczno-gospodarczy skoro ustanowienie służebności drogi koniecznej w obecnym kształcie będzie zarzewiem dalszych konfliktów i sporów, nie uwzględnia w żaden sposób możliwości rozwoju działki nr (...), jak i ewentualnie działek położonych dalej na północ lub też spowoduje przy dalszym rozwoju zabudowy siedliskowej w kierunku północnym przekształcenie podwórka i wjazdów do zabudowań gospodarczych uczestników w ruchliwy ciąg komunikacyjny,

4. art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i nieuwzględnienie w zasądzonym od wnioskodawczyni na rzecz uczestników wynagrodzeniu kwot odpowiadających uciążliwości, utracie wartości oraz poniesionym nakładom, pomimo ich zasadności, jak i szczegółowego ustalenia przez biegłego mgr inż. J. T.,

5. art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestników tylko jednego wynagrodzenia, pomimo ustanowienia dwóch służebności drogi koniecznej do dwóch różnych nieruchomości,

II. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodu z opinii biegłego mgr inż. J. T. w zakresie w jakim powołany przez Sąd I instancji biegły przedstawił argumentację techniczną, popartą stosownymi przepisami prawa budowlanego, że wariant (...) nie spełnia wymogów stawianych dla drogi koniecznej.

Wskazując na powyższe apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu oznaczonego symbolem (...)względnie wariantu (...), przy jednoczesnym zasądzeniu na rzecz uczestnika J. R. kwoty 5.528 zł, względnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

W przypadku nie podzielenia zarzutów opisanych w pkt 1,2,3 i II, skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt III i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika J. R. kwoty 34.202 zł, a na rzecz uczestników A. C. (1) i P. C. kwoty 37.046 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie dwóch służebności.

Skarżący wnieśli także o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające na niedokonaniu wszechstronnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, tj. pominięcie części dowodów, w tym materiałów przedstawionych przez wnioskodawczynię, a mianowicie decyzji Naczelnika Miasta i Gminy w R. z dnia 24 listopada 1975 r. potwierdzającej ustanowienie służebności na rzecz działki nr (...) przez działkę nr (...) od strony działki nr (...), wyrys z mapy katastralnej z dnia 20 lutego 2008 r. oraz wypisu z księgi wieczystej KW (...) dotyczącego działki ewid. nr (...) - działki drogowej, której współwłaścicielem była S. P. (2), co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy i tym samym błędnego w części ustalenia odpłatności za ustanowienie drogi koniecznej,

2. art. 520 § 1 i § 3 k.p.c. polegające na błędnym przyjęciu, że niezależnie od tego, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie, to wnioskodawczyni mimo, że wskazała jeden wariant drogi, dla którego miała być przygotowana opinia biegłego, a uczestnik dwa odrębne warianty, to ona jest obowiązana ponieść większą część kosztów postępowania, niezależnie od tego, że interesy uczestnika J. R. i wnioskodawczyni J. P. były sprzeczne, a wnioski uczestnika zostały w całości oddalone przez Sąd.

Wskazując na powyższe wnioskodawczynie wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez nieobciążanie jej wynagrodzeniem z tytułu ustanowienia drogi koniecznej według wariantu (...), w szczególności jako właścicielki nieruchomości władnącej oznaczonej jako działka ewid. nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działki (...) oraz nie obciążanie jej dodatkowymi kosztami sądowymi w kwocie 2.629,84 zł, oprócz już przez nią poniesionych, a także zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja uczestników zasługuje na częściowe uwzględnienie. Apelacja wnioskodawczynie jest zaś w całości bezzasadna.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia dotyczące istotnych dla sprawy okoliczności, poza przebiegiem ostatniego odcinka służebności drogi koniecznej na rzecz działki nr (...), a także wysokością wynagrodzenia należnego uczestnikom za jej ustanowienie. Ustalenia Sądu Rejonowego w pozostałym zakresie znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym zebrany w sprawie, a ich ocena dokonana została właściwie i wszechstronnie. Ocena ta nie budzi zastrzeżeń Sądu Okręgowego i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów. Sąd Okręgowy podziela pozostałe ustalenia Sądu I instancji, przyjmując je za podstawę własnych rozważań, jak również wynikające z tych ustaleń wnioski natury prawnej.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że chybiony jest wywiedziony przez wnioskodawczynię zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew stanowisku skarżącej, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy został oceniony przez Sąd I instancji w sposób wszechstronny, z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów i brak podstaw do jego odmiennej interpretacji. Okoliczność,

że wnioskodawczynie przedłożyła do akt sprawy decyzję Naczelnika Miasta i Gminy R. z dnia 24 listopada 1975 r., która według niej potwierdza ustanowienie służebności na rzecz działki ewid. nr (...) przez działkę ewid. nr (...) od strony działki nr (...), a także wyrys z mapy katastralnej z 20 lutego 2008 r., jak też wypis

z księgi wieczystej KW (...) dotyczący działki (...) (działka drogowa, której współwłaścicielką była S. P. (2)), nie wpływa na wynik sprawy i nie rodzi po jej stronie istotnych uprawnień. Z przedstawionych przez nią dokumentów nie wynika, by istniała jakakolwiek służebność drogowa prowadząca do jej nieruchomości. Okoliczność ta została zresztą przyznana przez wnioskodawczynię podczas rozprawy apelacyjnej (k.570v). Fakt, że w akcie własności ziemi jest mowa o służebności, nie jest równoznaczny z jej istnieniem. Wnioskodawczynie nie przedstawiła żadnych innych dowodów świadczących o tym, że służebność taka rzeczywiście została ustanowiona.

Artykuł 15 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 r., nr 27, poz. 250, z późn. zm.) przewidujący,

że ostateczna decyzja stwierdzająca nabycie własności nieruchomości stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej, odnosi się jedynie do ujawnienia tych praw, których nabycie stwierdza ustawa uwłaszczeniowa

i które, zgodnie z art. 12 ustawy, wskazane powinny być w akcie własności ziemi,

a więc jedynie prawa własności oraz dożywocia. Należy podkreślić, że zamieszczona w decyzji administracyjnej - akcie własności ziemi - wydanej na podstawie art. 12 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych wzmianka o istnieniu na nieruchomości w chwili uwłaszczenia prawa przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela innej nieruchomości, nie stanowi wystarczającej podstawy dokonania w księdze wieczystej wpisu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności drogowej. W przepisach ustawy uwłaszczeniowej brak także podstawy prawnej do umieszczenia w akcie własności ziemi wzmianek o istniejących faktycznie na nieruchomości ograniczeniach na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiadujących, odpowiadających określonej służebnością. Jednakże w praktyce organy administracyjne często zamieszczały tego rodzaju wzmianki i uczyniły to także w decyzji uzupełniającej akt własności ziemi załączonej do apelacji. Charakter takiej wzmianki i jej skutki były przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego

w uchwale z dnia 22 lutego 1980 r. III CZP 3/80 (OSNC 1980/12/227), w której uznał za prawnie skuteczne zamieszczenie w akcie własności ziemi stwierdzenia obciążenia nieruchomości rolnej, będącej przedmiotem tego aktu, służebnością drogową na rzecz właściciela innej nieruchomości rolnej, który nabył jej własność na podstawie art. 1 ustawy uwłaszczeniowej i który w dniu wejścia w życie tej ustawy faktycznie władał obciążoną nieruchomością w zakresie objętym treścią zawartego

w akcie własności ziemi stwierdzenia służebności drogowej. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w świetle art. 1 tej ustawy można uznać, iż wzmianka taka jest dopuszczalna, gdyż odpowiada opisowi stanu faktycznego istniejącego na nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej i stwierdza nabycie własności nieruchomości z uwzględnieniem faktycznie wykonywanej przez inną osobę służebności. Jest to zatem wyłącznie stwierdzenie faktycznie istniejącego

w dniu uwłaszczenia (tj. 4 listopada 1971 r.) obciążenia nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności drogowej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2011 r., V CSK 436/10, LEX nr 1044065).

Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego nie daje jednak podstaw do uznania, jak przedstawia to wnioskodawczyni, że tego rodzaju wzmianka w akcie własności ziemi, stanowi wiążące dla sądu stwierdzenie istnienia na nieruchomości w chwili uwłaszczenia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności drogowej. Wzmianka taka stanowi bowiem jedynie stwierdzenie, że w dniu

4 listopada 1971 r. na nieruchomości istniał stan faktyczny odpowiadający treści służebności drogowej. W związku z tym zawarta w przedstawionej decyzji informacja dotycząca istnienia służebności drogowej nie jest związana z powstaniem na rzecz wnioskodawczyni jakichkolwiek uprawnień. Gdyby zaś było tak jak podnosi to wnioskodawczyni w apelacji, to jej wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej należałoby oddalić wobec ustalenia, że nieruchomości władnące nie są pozbawione dostępu do drogi publicznej.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 520 § 1 i § 3 k.p.c. Zgodnie

z wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c. zasadą ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym, każdy uczestnik ponosi je w zakresie związanym ze swym udziałem w sprawie. Jednakże w sytuacji, gdy uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników

w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (§ 2 powołanego przepisu). Jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie (art. 520 § 3 k.p.c.).

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. W postępowaniu nieprocesowym sąd ma 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. 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 (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 148/12, OSNC-ZD 2013/2/45).

Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, że w rozpoznawanej sprawie interesy wnioskodawczyni i uczestników pozostają w sprzeczności. Ustanowiona służebność drogowa przyznaje wnioskodawczyni wymierne uprawnienia, równocześnie powodując ograniczenie prawa własności uczestników. W związku

z tym za nietrafne uznał Sąd Okręgowy stanowisko Sądu I instancji, w którym Sąd ten obciążył obowiązkiem zwrotu wydatków na opinię biegłego, które zostały tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa nie tylko wnioskodawczynią, ale także uczestnika J. R.. Pomijając fakt, że kwota tych wydatków prawie dwukrotnie przekraczała wysokości



przyznanego mu przez Sąd Rejonowy wynagrodzenia za ustanowienie służebności, wskazać należy, że obciążenie uczestnika tymi kosztami godziłoby w społeczne poczucie sprawiedliwości. To wnioskodawczyni domagała się ustanowienia odpowiedniego dostępu dla swojej nieruchomości do drogi publicznej, postępowanie sądowe toczyło się na jej rzecz i w jej wyłącznym interesie, nie było związane z jakąkolwiek korzyścią dla uczestników. Na taki stan rzeczy nie ma wpływu fakt, że uczestnik J. R. zaproponował przeprowadzenie służebności według innych wariantów, w ten sposób podjął bowiem jedynie próbę ochrony przysługującego mu prawa własności. W związku z tym to wnioskodawczyni powinna w całości ponosić koszty związane ustanowieniem służebności. Konsekwencją powyższego jest oddalenie apelacji wnioskodawczyni w tym zakresie i częściowe uwzględnienie apelacji uczestników poprzez zmianę postanowienia Sądu I instancji

i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika J. R. kwoty 1.500 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania za pierwszą instancję oraz obciążenie wnioskodawczyni nieuiszczonymi dotychczas wydatkami. Uczestnik w postępowaniu przez Sądem Rejonowym, stosownie do wydanego zarządzenia, uiścił zaliczkę na opinię biegłego w wysokości 1.500 zł. Kwestionowanie w apelacji wysokości przyznanego biegłemu wynagrodzenia, nie może odnieść zamierzonego rezultatu.

W tym zakresie przysługiwały bowiem odrębne środki zaskarżenia, wnioskodawczyni z możliwości takiej nie skorzystała, w związku z tym postanowienia te są już prawomocne i obecnie brak podstaw do ich kwestionowania.

Za bezzasadny należało uznać wywiedziony przez uczestników zarzut naruszenia art. 145 § 1 k.p.c. w zw. z § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury

z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., nr 75, poz. 690, z późn. zm.), a także związany z tym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278

§ 1 k.p.c. poprzez pominięcie wskazań biegłego, że droga wytyczona według wariantu (...), nie spełnia wymogów prawa budowlanego. Przepisy powołanego rozporządzenia, mają charakter norm technicznych, dotyczą kwestii usytuowania budynków, nie regulują zagadnień związanych z ustanowieniem drogi koniecznej i nie wiążą Sądu.

Role sądu nie jest zastępowanie organu administracji publicznej, bowiem inny jest cel i charakter postępowania w przedmiocie ustanowienia drogi koniecznej. To postępowanie ma jednak prowadzić do zapewnienia nieruchomości "odpowiedniego" dostępu do drogi publicznej. Rozważać zgodność przebiegu ustanawianej drogi

z przepisami budowlanymi można zatem jedynie w ramach kryteriów: interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.) i obciążenia gruntów sąsiednich (art. 145 § 2 zd. pierwsze k.c.), jednak nie można i nie powinno się traktować przepisów budowlanych jako bezwzględnej przeszkody do przeprowadzenia drogi koniecznej przez inną nieruchomość (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r. II CSK 517/07 LEX nr 515727).

Zważywszy zatem na otoczenie działek władających i obciążonych, a ściślej topografię całego osiedla, na którym one się znajdują, stwierdzić należy,

że nieuzasadnione byłoby stawianie szlakowi służebnemu wymogów opisanych

w cytowanym rozporządzeniu. Parametry takiego szlaku byłyby wyższe niż drogi gminnej prowadzącej do całego osiedla po stromej skarpie.

Podkreślenia wymaga, że 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" to "odpowiadający przeznaczeniu", "spełniający wymagane warunki". O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy. "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 władającej. Potrzeby zaś tej nieruchomości wynikają z jej charakteru, a więc sposobu jej użytkowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia

20 września 2012 r., IV CSK 34/12, LEX nr 1230155, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, LEX nr 78849).

Zadaniem powołanego w sprawie biegłego było wytyczenie możliwych szlaków, po których może zostać przeprowadzona droga konieczna, a także obliczenie wynagrodzenia za jej ustanowienie, należnego właścicielom nieruchomości obciążonych. Kwestia oceny, który z przedstawionych przez biegłego wariantów stanowi odpowiedni dostęp do drogi publicznej, nie należała do biegłego tylko do sądu. Opinia biegłego w tym zakresie, nie może zastępować rozstrzygnięcia sądowego, bo ustanowienie najodpowiedniejszego dla wnioskodawczyni wariantu drogi koniecznej leży wyłącznie w sferze orzekania sędziowskiego.

Sąd Rejonowy prawidłowo stwierdził, że wytyczony przez biegłego szlak, oznaczony jako wariant (...), będzie stanowił odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Wariant ten należało jednak w niewielkim stopniu zmodyfikować odnośnie dostępu do działki nr (...), którego dotyczył pkt II zaskarżonego postanowienia. Sąd Okręgowy ustalając przebieg służebności w tym zakresie, pominął należącą do wnioskodawczyni działkę nr (...). Obciążenie jej wspomnianą służebnością jest niemożliwe. Należy pamiętać, że to wnioskodawczyni jest właścicielką obu działek – nr (...)i nr (...), są one przedmiotem tego samego prawa własności. W takim wypadku doszłoby do konfuzji tj. połączenia obu praw w jednym ręku i wygaśnięcia służebności.

Pomijając oczywiste niedostatki techniczne wytyczonego szlaku wynikające z topografii terenu, Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, że wymogi techniczne rozporządzenia nie są decydujące dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i nie można ich odnosić do już istniejących od lat szlaków. Przepisów wskazanego rozporządzenia nie spełniają zresztą także drogi oznaczone na mapie jako wariant (...)i (...), które nie dość, że tak samo jak wariant (...)mają szerokość 3 m, nie są także w najmniejszym stopniu urządzone. Ponadto trzeba mieć na względzie, że uczestnik J. R., pomimo istniejących niedogodności, i jak sam zarzuca, naruszenia przepisów rozporządzenia, zamierza w dalszym ciągu korzystać z istniejącego szlaku po działce nr (...)będącej własnością A.i P. C..

W ocenie Sądu Okręgowego, w sprawie nie doszło do naruszenia art. 145 § 2 k.c. Przepis ten stanowi, że przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że ustanowiona służebność według wariantu (...)po działkach ewid. nr (...),(...), (...)stanowi najmniejsze obciążenie gruntów, po których ten szlak ma przebiegać. Niezależnie od tego, czy służebność została ustanowiona w takim kształcie, przez w/w działki przebiega szlak, który łączy je z drogą publiczną i jest na co dzień wykorzystywany przez pozostałych uczestników. W istocie chodzi więc o ocenę zwiększenia istniejącego już obciążenia. Ustanowienie służebności wg wariantu (...), mogłoby mieć znaczenie dla działki J. R.(nr (...)) bo to jedna z tych działek, która stałaby się działką końcową. Zauważyć jednak trzeba, że jej część i tak musiałaby być wykorzystywana do komunikacji w kierunku drogi publicznej.

Na marginesie można przy tym zauważyć, że bez ingerencji w działkę wnioskodawczyni niemożliwy jest dostęp do działki nr (...).

Nie zasługuje na aprobatę argumentacja uczestników, że poprowadzenie służebności według wariantu (...) wiąże się dla nich z nadmiernym obciążeniem – wnioskodawczyni będzie przejeżdżać bezpośrednio pod ich oknami, drzwiami, nie będzie możliwości zaparkowania samochodu przed domem. Taka sytuacja nie jest jednak nowa, istnieje od lat, A.i P. C.kupując działkę nr (...)zdawali sobie sprawę z istniejącego stanu rzeczy, nie wyrażają sprzeciwu odnośnie przejazdu przez ich podwórko przez J. R.. Sami uczestnicy dojeżdżają do swoich zabudowań w taki sam sposób, jest to ich jedyny dojazd.

Nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 145 § 3 k.c., zgodnie z którym przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy. Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że służebność według wariantu (...), uwzględnia ten interes. Wbrew podniesionym zarzutom, nie sposób twierdzić, że ustanowienie służebności w obecnym kształcie będzie zarzewiem dalszych konfliktów i sporów. Jak wskazał Sąd I instancji, droga poprowadzona według wariantu (...) jest najbardziej naturalna, korzystanie z tego szlaku w takim właśnie kształcie odbywa się od kilkudziesięciu lat i potwierdza jedynie stan faktyczny istniejący na gruncie. Samo prawne usankcjonowanie zastanego w istocie stanu faktycznego, nie może prowadzić do zaistnienia, czy pogłębienia konfliktu sąsiedzkiego. Poza tym, jak wskazano już powyżej, J. R. dojeżdża do swojej nieruchomości poprzez działkę ewid. nr (...) należąca do uczestników A.i P. C., którzy taki stan rzeczy akceptują i nie sprzeciwiają się temu. W związku z tym trudno uznać, by formalne ustanowienie służebności miało powodować czy wzmacniać konflikt pomiędzy nimi a wnioskodawczynią. W ocenie Sądu Okręgowego nie istnieje ryzyko by takie poprowadzenie służebności powodowało intensywny rozwój zabudowy siedliskowej w kierunku północnym odnośnie działek leżących za działką nr (...). Należy bowiem pamiętać, że służebność drogi koniecznej ustanawia się na rzecz kaźdoczesnego właściciela konkretnej, ściśle oznaczonej nieruchomości. Fakt, że wnioskodawczyni będzie mogła korzystać z przejazdu przez działkę uczestników, nie daje takich uprawnień właścicielom innych nieruchomości. Nie jest dopuszczalne ustanowienie drogi koniecznej ze względu na ogólne potrzeby mieszkańców, tylko na rzecz kaźdoczesnego właściciela konkretnie oznaczonej nieruchomości, jako nieruchomości władnącej (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1966 r., III CRN 214/66, OSNCP 1967/4/74). W razie zaistnienia takiej sytuacji, uczestnicy będą mogli się temu skutecznie sprzeciwić. Nie można zgodzić się też z zarzutem, że ustanowienie służebności według wariantu (...) nie uwzględnia możliwości rozwoju działki (...), co także mogłoby nieść ryzyko przekształcenia podwórka i wjazdów do zabudowań gospodarczych uczestników w ruchliwy ciąg komunikacyjny. Z materiału dowodowego nie wynika, by wnioskodawczyni posiadała jakiegokolwiek palny inwestycyjny w stosunku do działki (...), szczególnie zważywszy na jej wiek i sytuację majątkową. Aktualnie nie istnieje zatem ryzyko, by służebność miała być przez nią wykorzystywana w bardziej intensywny niż dotychczas sposób. Ciągle istniejące ograniczenia związane z dostępem do nieruchomości władnącej sprawiają ponadto, że nie można spodziewać się jej intensywnej zabudowy w przyszłości.

Przechodząc do oceny rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w zakresie wynagrodzenia należnego apelującym uczestnikom za służebność stwierdzić należy, że niesłusznie domagają się oni zwiększenia wynagrodzenia w związku z tym, że służebność ustanowiono na rzecz dwóch należących do wnioskodawczyni działek ewidencyjnych. Apelujący pomijają bowiem, że biegły już to uwzględnił ustalając wysokość wynagrodzenia posługując się bowiem współczynnikiem korygującym związanym z intensywnością korzystania z nieruchomości obciążonych. Ustalając jego wysokość przyjęto, że wnioskodawczyni przysługują dwie nieruchomości (zob. str. 30-34 opinii). Zaznaczyć należy w tym miejscu, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Lex nr 83961). W tym względzie zatem stanowisko Sądu Rejonowego pozbawione jest uchybień.

Rację mają jednak apelujący uczestnicy wskazując, że nie było podstaw do ograniczenia przyznanego wynagrodzenia jedynie do jednego ze składników ustalonych przez biegłego. Obliczenia rynkowej wartości wynagrodzenia wymaga wiedzy specjalnej. Biegły wyliczył to wynagrodzenie jako całość wskazując w opinii szczegółowo na poszczególne elementy, które je tworzą. Niesłusznie więc Sąd Rejonowy ustalając należne wynagrodzenie odniósł się do jego jednego tylko składnika pomijając zaś wynagrodzenie w części związanej z utratą wartości nieruchomości spowodowanej zwiększoną uciążliwością, utratą możliwości inwestycyjnych i zwrotem wartości poniesionych nakładów na zagospodarowanie zajętego pasa. Jak wynika z niekwestionowanej w tym zakresie opinii biegłego ustanowiona służebność powoduje obniżenie wartości pozostałych części nieruchomości. Wiąże się to zatem z powstaniem szkody, która została w należyty sposób wykazana. Jest to zatem uszczerbek w majątku uczestników, który

winien zostać wyrównany poprzez przyznanie odpowiedniego wynagrodzenia. Zdaniem Sądu Okręgowego należy jednak skorygować wyliczenia biegłego w zakresie tej części wynagrodzenia, która wiąże się z utratą możliwości inwestycyjnych

i zwiększoną uciążliwością dla nieruchomości obciążonych. Również bowiem w zakresie tych pozycji zauważyć należy, że z nieruchomości tych korzystają w sposób zbieżny z wnioskodawczynią, nie tylko ich właściciele, ale też właściciele pozostałych nieruchomości, do których prowadzi droga. Koniecznym zatem jest wprowadzenie współczynnika korygującego uwzględniającego fakt intensywności korzystania z pasa gruntu przez wnioskodawczynię również w stosunku do tych dwóch wymienionych pozycji. Istnienie drogi w terenie jest faktem, związane z tym uciążliwości nie są wynikiem korzystania z niej jedynie przez wnioskodawczynię, ale jak wspomniano przez pozostałe osoby. Krąg tych osób jest zamknięty (wiąże się z własnością działek władających oraz obciążonych) i możliwy do ścisłego określenia. Uwzględnić należy zatem fakt wykorzystywania tego szlaku przez samych właścicieli. Jego istnienie wpływa niewątpliwie w równym stopniu na zwiększoną uciążliwość dla pozostałych części nieruchomości i ograniczenie możliwości inwestycyjnych. Zauważyć też należy, że w razie obciążania nieruchomości kolejnymi służebnościami tego typu uwzględnić należałoby związaną z tym intensywność korzystania z nieruchomości przez pozostałych uczestników przy określaniu obciążającego ich wynagrodzenia. Nie można zatem przerzucać związanego z tym ciężaru wyłącznie na wnioskodawczynię jako właścicielkę nieruchomości władających. Obciążenie jej obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia w tym zakresie w całości zwalniałoby bowiem pozostałych uprawnionych z uczestniczenia w związanych z tym kosztach i w niczym nieusprawiedliwiony sposób prowadziło do rozróżnienia ich sytuacji.

Mając powyższe na uwadze wynagrodzenie dla właścicieli działki nr (...) winno wynieść 8 500 złotych. Wyliczone przez biegłego wynagrodzenie w części związanej z utratą wartości nieruchomości spowodowanej zwiększoną uciążliwością należało obniżyć z kwoty 7710 zł do kwoty 3084 zł (tj. 2/5 części), a to związane z utratą możliwości inwestycyjnych, które biegły ustalił na 8 995 zł obniżyć do kwoty 3 598 zł (tj. 2/5 części). W sposób analogiczny w odniesieniu do właściciela działki nr (...) odpowiednie wynagrodzenie winno wynieść 9 496 zł. Jest to wynikiem obniżenia obu wspomnianych pozycji odpowiednio z kwoty 7 020 zł do kwoty 3 510 zł i z kwoty 8 190 zł do kwoty 4 095 zł (tj. 2/4 części).

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

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Uwzględnić bowiem należało wynik postępowania apelacyjnego, w którym apelujący w zbliżonym stopniu wygrali jak i ulegli.

(...)