

Sygn. akt III Ca 409/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 września 2015r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie  
następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Sędzia SO Jacek Małodobry

Sędzia SO Zofia Klisiewicz (sprawozdawca)

Protokolant: insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2015r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku: Miasta i Gminy U.M., J. B., T. K., A. L., E. M. (1), B. M., A. H. (1), T. H., E. P., S. P., Firmy (...)M.  
K.i J. K. Spółka jawna w J.

przy uczestnictwie: A. A., E. A., G. A., Gminnej Spółdzielni (...) w M., R. H., M. G. (1), I. G., B. B. (1), (...) Sp. z o.o.  
w W., E. T.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestniczek: A. A., E. A., G. A.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą Muszynie

z dnia 12 stycznia 2015r., sygn. akt VII Ns 21/13

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

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

- w pkt II w miejsce treści: „obj. KW (...)”, wpisać treść: „obj. KW (...), w miejsce treści: „ obj. KW (...)” wpisać treść: „obj. KW (...)”, w miejsce treści: „obj. KW (...)” wpisać treść: „obj. KW (...)”,

- w pkt III w miejsce treści: „obj. KW (...)” wpisać treść: „obj. KW (...)”, w miejsce treści: „obj. KW (...)” wpisać treść: „obj. KW (...)”

- w pkt IV w miejsce treści: „obj. KW (...)” wpisać treść: „obj. KW (...)”,

- w pkt V w miejsce treści: „obj. KW (...)” wpisać treść: „obj. KW (...)”,

- w pkt VII w miejsce treści: „ Gminnej Spółdzielni (...) w M.” wpisać treść: „ Firmy (...) K. M. i J. K. sp.j. w J.”,

- w pkt XIV w miejsce treści: „ Gminnej Spółdzielni (...) w M.” wpisać treść: „ Firmy (...) K. M. i J. K. sp.j. w J.”,

- w pkt XXI w miejsce treści: „ Gminnej Spółdzielni (...) w M.” wpisać treść: „ Firmy (...) K. M. i J. K. sp. j. w J.”,

- w pkt XXII w miejsce treści: „ Gminnej Spółdzielni (...) w M.” wpisać treść: „ Firmy (...) K. M. i J. K. sp. j. w J.”,

- w pkt XXIII w miejsce treści: „ Gminnej Spółdzielni (...) w M.” wpisać treść: „ Firmy (...) K. M. i J. K. sp. j. w J.”,

- w pkt XXIV w miejsce treści: „ Gminnej Spółdzielni (...) w M.” wpisać treść: „ Firmy (...) K. M. i J. K. sp. j. w J.”,

- w pkt XXV w miejsce treści: „ Gminnej Spółdzielni (...) w M.” wpisać treść: „ Firmy (...) K. M. i J. K. sp. j. w J.”,

- w pkt XXVI w miejsce treści: „ Gminnej Spółdzielni (...) w M.” wpisać treść: „ Firmy (...) K. M. i J. K. sp. j. w J.”,

**2. w pozostałej części apelację uczestniczek A. A., E. A., G. A. oddalić,**

**3. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.**

(...)

**Sygn. akt III Ca 409/15**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12.01.2015r. (sygn. akt VII Ns 21/13) Sąd Rejonowy w Nowym Sączu VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Muszynie w sprawie z wniosku Miasta i Gminy U.M.przy uczestnictwie A. A., E. A., G. A., J. B., T. K., A. L., E. M. (1), B. M., A. H. (1), T. H., Gminnej Spółdzielni (...)w M., E. P., S. P., R. H., M. G. (1), I. G., B. B. (1), (...) Sp. z o.o.w W., E. T.o ustanowienie drogi koniecznej, ustanowił służebność przejazdu i przechodu szlakiem drogowym oznaczonym na mapie inż. A. H. (2)z dnia 8.05.2013r. liniami przerywanymi koloru czerwonego oraz literami A-B-C-D biegnącym po dz. ewid. nr(...)obj. KW (...)na rzecz każdoczesnych właścicieli i użytkowników dz. ewid. nr (...)obj. KW (...) (pkt I), ustanowił służebność przejazdu i przechodu szlakiem drogowym oznaczonym na mapie inż. A. H. (2)z dnia 21.03.2013r. liniami przerywanymi koloru czerwonego oraz literami A-B-C-D biegnącym po działce ew. nr(...)obj. KW (...)oraz literami E-F-G-H biegnącym po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...)na rzecz każdoczesnych właścicieli i użytkowników dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), dz. ewid. nr(...)obj. KW (...), dz. ewid. nr (...)obj. KW (...)i dz. ewid. nr (...)obj. KW (...) (pkt II), ustanowił służebność przejazdu i przechodu szlakiem drogowym oznaczonym na mapie inż. A. H. (2)z dnia 8.05.2013r. liniami przerywanymi koloru czerwonego oraz literami A-B-C-D biegnącym po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), literami E-F-G-H po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), literami G-H-I-J-K-L-Ł-M-N po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), literami Ł-M-S-R po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), literami R-S-T-U po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...)na rzecz każdoczesnych właścicieli i użytkowników dz. ewid. nr (...)i dz. ewid. nr (...)obj. KW (...) (pkt III), ustanowił służebność przejazdu i przechodu szlakiem drogowym oznaczonym na mapie inż. A. H. (2)z dnia 8.05.2013r. liniami przerywanymi koloru czerwonego oraz literami A-B-C-D biegnącym po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), literami E-F-G-H po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), literami G-H-I-J-K-L-Ł-M-N po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), literami Ł-M-S-R po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...) - na rzecz każdoczesnych właścicieli i użytkowników dz. ewid. nr(...)obj. KW (...) (pkt IV), ustanowił służebność przejazdu i przechodu szlakiem drogowym oznaczonym na mapie inż. A. H. (2)z dnia 8.05.2013r. liniami przerywanymi koloru czerwonego oraz literami A-B-C-D biegnącym po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), literami E-F-G-H po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), literami G-H-I-J-K-L-Ł-M-N po dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), literami N-O-P po dz. ewid. nr(...)obj. KW (...)na rzecz każdoczesnych

właścicieli i użytkowników dz. ewid. nr (...)obj. KW (...) (pkt V), zasądził od wnioskodawcy Miasta i Gminy U.M. na rzecz uczestników A. A., E. A. i G. A. solidarnie kwotę 100 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt VI), zasądził od uczestnika Gminnej Spółdzielni (...) w M. na rzecz uczestników A. A., E. A. i G. A. solidarnie kwotę 99 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt VII), zasądził solidarnie od uczestników T. H. i A. H. (1) na rzecz uczestników A. A., E. A. i G. A. solidarnie kwotę 99 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt VIII), zasądził solidarnie od uczestników E. M. (1) i B. M. na rzecz uczestników A. A., E. A. i G. A. solidarnie kwotę 99 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt IX), zasądził od uczestnika J. B. na rzecz uczestników A. A., E. A. i G. A. solidarnie kwotę 99 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt X), zasądził od uczestniczki T. K. na rzecz uczestników A. A., E. A. i G. A. solidarnie kwotę 99 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XI), zasądził od uczestniczki A. L. na rzecz uczestników A. A., E. A. i G. A. solidarnie kwotę 99 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XII), zasądził solidarnie od uczestników E. P. i S. P. na rzecz uczestników A. A., E. A. i G. A. solidarnie kwotę 99 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XIII), zasądził od uczestnika Gminnej Spółdzielni (...) w M. na rzecz wnioskodawcy Miasta i Gminy U.M. kwotę 77 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XIV), zasądził solidarnie od uczestników T. H. i A. H. (1) na rzecz wnioskodawcy Miasta i Gminy U.M. kwotę 74 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XV), zasądził solidarnie od uczestników E. M. (1) i B. M. na rzecz wnioskodawcy Miasta i Gminy U.M. kwotę 74 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XVI), zasądził od uczestnika J. B. na rzecz wnioskodawcy Miasta i Gminy U.M. kwotę 74 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XVII), zasądził od uczestniczki T. K. na rzecz wnioskodawcy Miasta i Gminy U.M. kwotę 74 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XVIII), zasądził od uczestniczki A. L. na rzecz wnioskodawcy Miasta i Gminy U.M. kwotę 74 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XIX), zasądził solidarnie od uczestników E. P. i S. P. na rzecz wnioskodawcy Miasta i Gminy U.M. kwotę 446 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XX), zasądził solidarnie od uczestników T. H. i A. H. (1) na rzecz uczestnika Gminnej Spółdzielni (...) w M. kwotę 1 484,20 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XXI), zasądził solidarnie od uczestników E. M. (1) i B. M. na rzecz uczestnika Gminnej Spółdzielni (...) w M. kwotę 1 484,20 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XXII), zasądził od uczestnika J. B. na rzecz uczestnika Gminnej Spółdzielni (...) w M. kwotę 938,70 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XXIII), zasądził od uczestniczki T. K. na rzecz uczestnika Gminnej Spółdzielni (...) w M. kwotę 938,70 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XXIV), zasądził od uczestniczki A. L. na rzecz uczestnika Gminnej Spółdzielni (...) w M. kwotę 938,70 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XXV), zasądził solidarnie od uczestników E. P. i S. P. na rzecz uczestnika Gminnej Spółdzielni (...) w M. kwotę 715,50 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności (pkt XXVI), stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie w zakresie dotychczas poniesionym (pkt XXVII).

Sąd Rejonowy ustalił min. że uczestniczki A. A., G. A. i E. A. są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w M. stanowiącej dz. ewid. nr (...), zabudowanej budynkiem podzielonym na 4 lokale, objętej KW (...). Uczestnik Gminna Spółdzielnia (...) w M. z kolei jest właścicielem nieruchomości składającej się z dz. ewid. nr (...)obj. KW (...), dz. ewid. nr (...)obj. KW nr (...), dz. ewid. nr (...)obj. KW (...) i dz. ewid. nr (...)obj. KW (...). Dz. ewid. nr (...) pierwotnie stanowiła własność uczestnika Gminnej Spółdzielni (...) w M.. W tamtym okresie po wybudowaniu w latach 70-tych XX wieku pawilonu handlowego, uczestnik utwardził asfaltem dojazd do pawilonu oraz do rampy rozładowniczej i windy usytuowanej z tyłu za pawilonem handlowym. Od chwili urządzenia drogi do placu manewrowego, towar dowożono do pawilonu handlowego wyłącznie po tej urządzonej drodze biegnącej również po dz. ewid. nr (...). Nikt wówczas nie sprzeciwiał się korzystaniu z dojazdu tą drogą przez samochody dostawcze, jak również przez pojazdy właścicieli działek położonych za pawilonem. W budynku usytuowanym na dz. ewid. nr (...) stanowiącej obecnie współwłasność uczestników M. i I. G., od strony (...) od zawsze istniała brama wjazdowa, przez którą nigdy nie przejeżdżały żadne samochody. W przeszłości przez bramę (sien) na w/w działce przejeżdżały jedynie wozy konne. Przez w/w bramę wjazdową prowadzi dojście na klatkę schodową, z której korzystają lokatorzy budynku. Obecnie brama ta od strony rynku ma wymiary 2,15 x 1,62 po otwarciu drzwi, natomiast od strony podwórka ma wymiary 2,07 x 1,92. Szerokość korytarza – sieni wynosi 2,10m od ściany, w pobliżu wejścia na klatkę schodową przejście zawęża się o 15 cm. Po ogłoszeniu w 1993r. upadłości Gminnej Spółdzielni (...) w M., syndyk masy upadłości zbył, wówczas niezabudowaną, dz. ewid. nr (...) na rzecz pana B., który z kolei sprzedał tę działkę w 2003r. uczestniczce G.

A.. Na działce tej został postawiony budynek handlowo - usługowy, który istnieje do chwili obecnej. Według propozycji wnioskodawców dojazd i dojście do ich działek od ulicy (...) miałyby odbywać się szlakiem drogowym oznaczonym na mapie inż. A. H. (2) z dnia 8.05.2013r. liniami przerywanymi koloru czerwonego, biegnącym m.in. po dz. ewid. nr (...) Proponowany szlak wskazany jako wariant I o długości 75m biegnący od płyty (...) po dz. ewid. nr: (...) utwardzony jest kostką brukową betonową o szerokości 3m i obustronnie okrawężnikowany. Od strony wschodniej istnieje chodnik o średniej szerokości 2.0 m. Od strony zachodniej istnieje pas terenu o średniej szerokości 2.0 m, zabudowany niskimi schodami betonowymi oraz betonową niską rampą rozładowniczą, a na pozostałej części wyłożony betonowymi płytkami chodnikowymi. Następnie proponowany szlak biegnie po południowej granicy działek nr (...) i na tej części ma nawierzchnię asfaltową. W toku postępowania rozważane były również dwie inne możliwości ustanowienia drogi koniecznej zgłoszone przez uczestniczki A. A., E. A. i G. A.. Według propozycji opisanej jako wariant II służebność miałyby biec od płyty (...) poprzez zabudowaną sień o szerokości 2.20m, a następnie wzdłuż budynku obok okien. Według propozycji opisanej jako wariant III służebność miałyby biec od ulicy (...) przez teren ogródków warzywnych, następnie przez tereny zielone, a dalej przez teren zachwaszczony, w rejonie którego jest teren osuwiskowy. Trasa szlaku dzieli dz. ewid. nr: (...) oraz bardzo obciąża dz. ewid. nr (...), powodując jej nieprzydatność do innych celów poza komunikacyjnymi lub terenami zieleni. Aby uzyskać możliwość przejazdu po tym szlaku należałoby wykonać niwelację terenu, wykonać podbudowy, warstwę górną i zabezpieczenie osuwiska.

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał, iż roszczenie wnioskodawców o ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości stanowiących ich własność jest zasadne, albowiem nieruchomości te nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Stwierdził Sąd, że najlepszą propozycją jest ustanowienie służebności szlakiem biegnącym przez dz. ewid. nr: (...) który jest najłatwiejszym, najprostszym i najbardziej naturalnym sposobem zapewnienia dostępu nieruchomości wnioskodawcy oraz wskazanych uczestników do drogi publicznej, tj. płyty (...) w M.. Podzielił Sąd Rejonowy opinię biegłego A. S. (1), iż wskazany wariant I stanowi najmniejsze obciążenie dla nieruchomości, po której służebność ma przebiegać. Nadto wskazał Sąd, że wytyczenie służebności drogi koniecznej według wariantu II jest niemożliwe ze względów technicznych i prawnych z uwagi na fakt, że nie spełnia warunków minimalnej szerokości szlaku drogowego oraz minimalnej odległości szlaku od zabudowy z otworami okiennymi. Z kolei wariant III biegnie po terenie osuwiskowym i bardzo obciąża działkę wnioskodawcy nr (...), powodując jej nieprzydatność do innych celów poza komunikacyjnymi lub terenami zieleni. Powołał się Sąd na treść art. 145 k.c. Przy ustaleniu wysokości wynagrodzenia dla właścicieli nieruchomości obciążonych Sąd oparł się na opinii biegłej A. J..

O kosztach Sąd orzekł na podstawie 520 k.p.c., uznając, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie, które odpowiadają stopniowi zainteresowania wynikiem rozstrzygnięcia każdego z uczestników.

Powyższe postanowienie zaskarżyły uczestniczki G. A., A. A. i E. A. apelacją, w której zarzuciły:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. przez jego błędną wykładnię i niedostateczne uwzględnienie jego dyspozycji w okolicznościach sprawy, a w szczególności wynikające z ustanowienia szlaku służebnego ze zdecydowanie nadmierną dolegliwością dla nieruchomości obciążonej należącej do uczestniczek, a w tym w sposób sprzeczny z interesem społeczno - gospodarczym, przy jednoczesnym pominięciu możliwości ustanowienia szlaku służebnego według proponowanego wariantu II lub III, przebiegającego ich zdaniem w sposób najmniej uciążliwy dla nieruchomości obciążonych, bezkolizyjnego oraz bezkonfliktowego, a przy tym w najwyższym stopniu zapewniającego funkcję służebności drogowej dla nieruchomości pozbawionych dostępu do drogi publicznej,

- art. 145 § 1 k.c. w zw. z art. 328 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię i wadliwe uznanie wynagrodzenia na rzecz właścicieli dz. ewid. nr (...) jako odpowiedniego w rozumieniu wskazanego przepisu, bez jakiegokolwiek szerszego uzasadnienia w przedmiotowym zakresie,

- art. 145 § 1 k.c. w zw. z art. 328 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i ustanowienie służebności przechodu i przejazdu szlakiem drogowym przez dz. ewid. nr (...), bez wskazania na konieczność doprowadzenia przez właścicieli nieruchomości władnących szlaku służebnego do stanu używalności zgodnie z opinią biegłego A. S., przez co zaskarżone orzeczenie uniemożliwia wykonywanie służebności szlakiem drożnym w jego dotychczasowym kształcie bez obowiązku wykonania przez właścicieli nieruchomości władnących wymaganych prac budowlanych;

2. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj.:

- niewyjaśnienie okoliczności faktycznych sprawy, wskutek niezasadnego oddalenia wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z ponownej opinii biegłego geodety, względnie wezwania biegłego na rozprawę, w celu wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy w postaci faktycznego przebiegu szlaku drogowego w granicach dz. ewid. nr (...) oraz dz. ewid. nr (...) podczas gdy w toku postępowania uczestniczki wskazywały na rozbieżności pomiędzy granicami przedmiotowych działek oznaczonych na mapie biegłego A. H., a faktycznym ich przebiegiem, co obrazowały załączone w toku postępowania: mapa dla celów projektowych przyjęta do zasobu powiatowego w dacie 9.10.2012r., mapa sytuacyjna dla celów projektowych wpisana do ewidencji dnia 13.12.1996r. i mapa dla celów projektowych z projektem zagospodarowania dz. ewid. nr (...),

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c., przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ustalenie stanu faktycznego sprawy w oparciu o opinię biegłego A. H., pomimo jej wadliwości,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c., przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ustalenie stanu faktycznego sprawy, a w konsekwencji wynagrodzenia za ustanowienie służebności w oparciu o opinię biegłej A. J., pomimo, iż w odpowiedzi na zarzuty do opinii biegła wskazała na konieczność jej weryfikacji z punktu widzenia faktycznego przebiegu granic nieruchomości wskazanych na mapach, a nadto nie wezwanie biegłej na rozprawę, pomimo szeregu zarzutów stawianych opinii przez uczestniczki,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c., przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ustalenie stanu faktycznego sprawy w oparciu o opinię biegłego A. S., podczas gdy opinia ta jest niepełna i nie wskazuje, czy szlak drogowy przebiegałby dokładnie istniejącym szlakiem, czy wymagałby on np. poszerzenia, a jeśli tak, to jakiego, w jaki sposób zapewnione zostanie bezpieczeństwo korzystających z lokali na dz. ewid. nr (...), czy urządzenie szlaku drogowego powodowałoby konieczność demontażu istniejących urządzeń, w tym tarasu (ogrodu przy kawiarni), czy urządzenie szlaku drogowego nie będzie kolidowało z istniejącymi urządzeniami w postaci studzienek telekomunikacyjnych oraz kanału burzowego i kanalizacji miejskiej, ustalenie, jaka masa całkowita pojazdów będzie dopuszczalna do przejazdu przedmiotowym szlakiem. Zarzuciły też apelujące, że Sąd I instancji w zupełności pominął okoliczność związaną z objęciem nieruchomości oznaczonej jako dz. ewid. nr (...) ochroną konserwatorską konserwatora zabytków – na okoliczność ustalenia braku przeciwwskazań do ustanowienia służebności drogowej, w tym przeprowadzenia niezbędnych prac budowlanych na działce nr (...),

- naruszenie art. 217 § 2 i 3 k.p.c. przez niezasadne oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań H. A., który to wniosek okazał się konieczny wobec zeznań uczestników postępowania złożonych podczas posiedzenia w dniu 12.11.2014r., a dotyczących w szczególności utrzymania istniejącej drogi wewnętrznej po działce nr (...), korzystania (w tym intensywności korzystania) z tejże drogi, szkód wywoływanych przez przejazdy wskazanym szlakiem drogowym, przejazdu służebnością obciążającą nieruchomość należącą do uczestnika M. G., rozładunku towarów do tzw. Pawilonu (...) i możliwości urządzenia szlaku drożnego od ul. (...),

- niewyjaśnienie istoty sprawy i w konsekwencji brak jakiegokolwiek ustosunkowania się Sądu I instancji do wniosku uczestniczek o ustanowienie służebności gruntowej na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników nieruchomości oznaczonej jako dz. ewid. nr (...) polegającej na prawie parkowania pięciu pojazdów na nieruchomości oznaczonej jako dz. ewid. nr (...).

Wskazując na powyższe zarzuty apelujące wniosły o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosków o ustanowienie służebności przechodu i przejazdu szlakiem biegnącym po dz. ewid. nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników nieruchomości oznaczonych jako dz. ewid. nr: (...), oraz (...), ewentualnie przez ustanowienie na rzecz wnioskodawcy oraz uczestników występujących z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej szlakiem drogowym oznaczonym przez biegłego inż. A. H. jako wariant II lub III. W razie podzielenia zarzutów naruszenia przepisów postępowania cywilnego apelujące wniosły o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty uiszczony tytułem przedłożonego dokumentu pełnomocnictwa za I i II instancję.

W postępowaniu apelacyjnym do sprawy wstąpiła Firma (...) K. M. i J. K. Sp. j. z siedzibą w J., która nabyła od Gminnej Spółdzielni (...) w M. dz. ewid. nr: (...) i wniosła o dokonanie zmian w punktach II, III, IV, V, VII, XIV, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI zaskarżonego postanowienia uwzględniających aktualny stan prawny nieruchomości oraz o zasądzenie na jej rzecz od apelujących kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

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

Apelacja uczestniczek odniosła ten tylko skutek, że Sąd Okręgowy - uwzględniając treść wniosku uczestnika (...), który wstąpił do sprawy - zmienił zaskarżone postanowienie w sposób uwzględniający aktualny stan prawny i faktyczny nieruchomości. Wprawdzie Gminna Spółdzielnia (...) w M. (poprzednik firmy (...)) nie składała apelacji, ale jak stanowi przepis art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji. Z przepisu tego wynika wprost, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę, a nie apelację. Sąd odwoławczy nie ogranicza się zatem jedynie do kontroli sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę od początku, uwzględniając cały materiał dowodowy - zebrany zarówno w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i w postępowaniu odwoławczym.

Ponieważ w toku postępowania apelacyjnego okazało się, że zmienił się stan prawny co do dz. ewid. nr (...), które znalazły miejsce w jednej KW nr (...), w orzeczeniu wydanym przez Sąd Okręgowy należało ten stan uaktualnić. W związku z powyższym uprawnienia, jak i zobowiązania uczestnika Gminnej Spółdzielni (...) w M. - tak co do wynagrodzenia za ustanowioną służebność przejazdu i przechodu, jak i co do kosztów, należało przenieść na Firmę (...), skoro nabyła ona własność tych działek, które są uprawnione w tej sprawie i które są również zobowiązane.

Z tych względów Sąd Okręgowy, mając na uwadze treść art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 510 § 2 k.p.c., dopuścił do udziału w sprawie w związku ze zgłoszeniem się Firmę (...) K. M. i J. K. Sp. j. z siedzibą w J. i zgodnie z jej wnioskami złożonymi w toku postępowania apelacyjnego (pismo procesowe z dnia 25.08.2015r., k. 807-812) orzeczenie zmienił.

W odniesieniu natomiast do zarzutów merytorycznych podnoszonych w apelacji uczestniczek, Sąd Okręgowy uznał, że są one niezasadne.

Należy stwierdzić, że w sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie Sąd Okręgowy bierze pod rozwagę z urzędu stosownie do treści art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Rejonowy dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy w całości akceptuje te ustalenia, albowiem jednoznacznie wynikają z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Również ocena prawna stanu faktycznego sprawy zasługuje na aprobatę.

Zagadnienie służebności przechodu i przejazdu określanej przez ustawę jako służebność drogi koniecznej uregulowane jest w treści art. 145 k.c. i zgodnie z § 1 w/w przepisu, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej. Przeprowadzenie

drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej - art. 145 § 2 k.c. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno - gospodarczy - art. 145 § 3 k.c.

Służebność drogi koniecznej jest jedną z postaci służebności gruntowej. Jest więc prawną formą ograniczenia wyłącznej sfery władztwa każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej, w celu ułatwienia gospodarczej eksploatacji nieruchomości władnącej. Ingerencja w prawo własności, chronione przez szereg przepisów, w tym przepisów Konstytucji RP (art. 24 i 61), jest dopuszczalna tylko w ściśle określonych w ustawie sytuacjach i w unormowany przepisami sposób. Z jedną z takich sytuacji mamy do czynienia w niniejszej sprawie, bowiem bezsporna jest okoliczność, że nieruchomości wnioskodawców nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a z powyżej przytoczonych przepisów wynika, że podstawową przesłanką ustanowienia drogi koniecznej jest właśnie brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nieruchomości. Samo ustalenie drogi koniecznej przez Sąd odbywa się przy uwzględnieniu: potrzeb nieruchomości, która nie ma dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntów, przez które ma prowadzić droga, czynności prawnej, w wyniku której nieruchomość utraciła dostęp do drogi oraz interesu społeczno - gospodarczego. W wypadku możliwości wyboru między kilkoma wariantami co do przeprowadzenia drogi koniecznej, interes społeczno-gospodarczy wymaga, żeby - w razie braku przeciwwskazań z punktu widzenia potrzeb nieruchomości niemającej dostępu - droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek tego przeprowadzenia będzie najmniejszy. Wyjątkiem od tej zasady jest treść art. 145 § 2 zd. 2 k.c. wprowadzony w imię zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.), jednakże nie może on iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.). Taki pogląd został w judykaturze utrwalony (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 02.04.2014r. sygn. akt IV CSK 450/13, LEX nr 1476969) i Sąd Okręgowy go podziela.

Sąd Rejonowy rozpoznał przedmiotową sprawę w kontekście treści art. 145 k.c. i wszystkie przesłanki, które należy brać pod uwagę przy wyborze szlaku zapewniającego dostęp do drogi publicznej uwzględnił, czemu dał wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Fakt, że nieruchomości wnioskodawców nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej Sąd Okręgowy uznał za bezsporne, więc wnioski apelujących o oddalenie wniosków o ustanowienie służebności przechodu i przejazdu szlakiem biegnącym po dz. ewid. nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników nieruchomości oznaczonych jako dz. ewid. nr: (...), był bezzasadny.

Nieuzasadnione zdaniem Sądu Okręgowego było również kwestionowanie wyboru szlaku przez Sąd Rejonowy. Sąd Okręgowy przyznaje, że zgodnie z opinią biegłego, szlak drogi koniecznej w wariantcie I jest jedynym i najbardziej odpowiednim. Nie pozostawia żadnej wątpliwości okoliczność, że z każdą służebnością gruntową dla konkretnych nieruchomości musi się automatycznie wiązać obciążenie innych. Jest to kwestia oczywista. Nie można jednak zgodzić się ze skarżącymi, że ustanowienie szlaku służebnego po ich działce wiąże się ze zdecydowanie nadmierną dolegliwością dla nieruchomości obciążonej. Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że zanim jeszcze uczestniczka G. A. kupiła działkę nr (...), po wytyczonym szlaku przebiegał już dojazd do innych nieruchomości. Nie wymaga też szerszego tłumaczenia kwestia, że w każdym mieście bywa tak, iż bezpośrednio w pobliżu okien budynków, nie tylko handlowych czy usługowych, ale także mieszkalnych, przejeżdżają samochody. Jest to związane ze specyfiką każdego centrum miasta i w związku z tym nie można uznać za zasadne twierdzeń apelujących, by przeprowadzenie szlaku służebności według wariantu I ponad miarę ją obciążało. Nie można też uznać za zasadne twierdzenie, że szlaki wskazywane przez apelujące, tj. przebiegający przez nieruchomość G., bądź też według wariantu III, nadawały się do przejazdu i były odpowiednie. Niezależnie od tego, jakie są przyczyny zwiężenia przejazdu przez sień uczestników G., nie można uznać, że wytyczenie służebności przejazdu tamtym szlakiem do wszystkich działek wnioskodawców byłoby bardziej odpowiednie niż przez otwartą przestrzeń pomiędzy budynkami użytkowymi, jak to orzekł Sąd Rejonowy. Jeśli natomiast chodzi o wytyczenie drogi koniecznej według wariantu III, to Sąd Okręgowy wskazuje,

iż jeżeli kiedyś w przyszłości zostanie urządzona droga publiczna na tamtej trasie i jeśli istniejący obecnie teren osuwiskowy zostanie dostosowany do przejazdu po nim samochodami, to wówczas skarżące będą mogły złożyć wniosek o zniesienie służebności, ze względu na utratę znaczenia gospodarczego dla nieruchomości władnących przejazdu przez ich nieruchomość. Na dzień orzekania takiej możliwości realnej nie ma. Podsumowując, Sąd Okręgowy stwierdza, że na dzień orzekania szlak służebności drogi koniecznej oznaczony przez biegłego jako wariant I zapewnia najbardziej odpowiedni dostęp do drogi publicznej i powołanie kolejnego biegłego do sporządzenia opinii w przedmiocie ewentualnej możliwości innego przebiegu służebności drogi koniecznej, o co wnioskowały uczestniczki, nie by w niniejszej sytuacji nie zmieniło. Nie było też potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego geodety w niniejszej sprawie na okoliczność ustalenia granicy obciążonej nieruchomości. Biegły w swojej opinii odnosił się do obowiązującej granicy ewidencyjnej, natomiast jeżeli skarżące uważają, że granica prawna przebiega inaczej, mogą zainicjować postępowanie rozgraniczeniowe.

Odnosząc się do zarzutu wadliwego ustalenia przez Sąd I instancji wynagrodzenia na rzecz właścicieli dz. ewid. nr (...) jako odpowiedniego, Sąd Okręgowy uznał go za chybiony. Wprawdzie skarżące kwestionowały opinię biegłej A. J.w przedmiocie wysokości wynagrodzenia dla właścicieli nieruchomości obciążonych, ale biegła swoją opinię podtrzymała wskazując, jakie nieruchomości brała pod uwagę ustalając ich wartość, a później szacując to na potrzeby wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej, a nie było nowego wniosku o powołanie innego biegłego w celu ponownego wyliczenia wysokości tego wynagrodzenia. Ponieważ kwestia ta wymaga wiadomości specjalnych, to Sąd z urzędu nie mógł określić wartości innego wynagrodzenia niż wynikało z opinii biegłej. Nadto Sąd Okręgowy wskazuje, że wynagrodzenie zostało przyznane za ustanowienie służebności drogi koniecznej biegnącej m.in. przez bardzo krótki odcinek drogi prowadzącej przez nieruchomość uczestniczek, i wynosi ono ok. 800 zł, której to kwoty nie można uznać za symboliczną czy niewielką. Z tego też względu ustalając to wynagrodzenie, Sąd Rejonowy nie naruszył przepisów art. 145 § 1 k.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

W konsekwencji należy stwierdzić, że Sąd I instancji prawidłowo ocenił te dowody, które przeprowadził, a okoliczności, które były istotne dla sprawy również wyjaśnił, więc zarzut niewyjaśnienia okoliczności faktycznych sprawy, które w ocenie skarżących miałyby mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, nie został skutecznie wywiedziony.

W tym stanie rzeczy Okręgowy uznał, że nie ma podstaw do zmiany orzeczenia ponad zmianę o której była mowa na wstępie i orzekł jak w sentencji na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c., art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Z uwagi na charakter sprawy uznał Sąd Okręgowy, że nie ma podstaw do odstępowania od zasady wyrażonej w treści art. 520 § 1 k.p.c. i obciążania uczestników apelujących kosztami postępowania na rzecz pozostałych stron, mimo że przegrali oni apelację. Zgodnie z treścią art. 520 § 2 i 3 k.p.c., jeżeli 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. Jeżeli zaś 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 postępowania niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie. Stosunkowe rozdzielenie obowiązku zwrotu kosztów lub włożenie go na jednego z uczestników w całości na podstawie wskazanego przepisu jest jednak fakultatywne i Sąd nie jest zobowiązany do takiego rozstrzygnięcia. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy uznał, że skoro każdej stronie konstytucyjna dwuinstancyjność postępowania przysługuje, to zwłaszcza w takiej sprawie, jak ochrona swojej nieruchomości przed obciążaniem, również i uczestniczkom przysługiwała i uznał Sąd, pozostając przy zasadzie wynikającej z treści art. 520 § 1 k.p.c., że mimo przegranej nie ma podstaw do obciążania apelujących kosztami.

(...)

(...)