

Sygn. akt III Ca 513/19

POSTANOWIENIE

Dnia 13 listopada 2019r.

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

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Białka

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Sędzia SO Paweł Poręba (sprawozdawca)

Protokolant: st. prot. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2019r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku J. B. (1) i J. B. (2)

przy uczestnictwie J. S. (1), Z. S., N. M., R. S., Gminy Ł. i (...) Gospodarstwa (...) - (...)(...)w K.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 18 kwietnia 2019r. sygn. akt I Ns 339/17

p o s t a n a w i a :

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Nowym Sączu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

(...) T. K. K. – B.

Sygn. akt III Ca 513/19

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 13 listopada 2019 r.

Wnioskodawcy J. B. (1) i J. B. (2) wnieśli o ustanowienie służebności drogi koniecznej - na nieruchomościach położonych w (...), gmina Ł., oznaczonych jako działki ew. (...) obj. księgą wieczystą (...) (wcześniej obj. księgą wieczystą (...)) oraz (...) obj. księgą wieczystą (...) - na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonych w (...), oznaczonych jako działki ew. (...) powstałe z podziału działki (...) obj. księgą wieczystą (...) - polegającej na prawie przechodu, przejazdu i przegonu istniejącym szlakiem drożnym. Wskazali, że żaden z innych szlaków nie daje im możliwości przedostania się w sposób odpowiedni do należących do nich działek rolnych. Wnieśli o zasądzenie solidarnie od uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uczestnicy J. S. (1) i Z. S., współwłaściciele działki ew. (...) (oraz położonych za rzeką działek ew. (...)), wnieśli o oddalenie wniosku wskazując, że do nieruchomości wnioskodawców położonych za rzeką prowadzą co najmniej dwa dogodnie szlaki skomunalizowanych dróg gminnych po nieruchomościach ujawnionych w księdze wieczystej a wnioskodawcy domagają się ustanowienia służebności drogi koniecznej na kilku nieruchomościach siedliskowych, by zapewnić dojazd jedynie dla siebie. Jeden szlak drożny biegnie drogą „koło R.” po działkach ew. (...) (wariant II). Drugi szlak przebiega od drogi publicznej krajowej po drodze gminnej drogą „koło S.” - po działkach (...), następnie za rzeką - obydwą - po drodze gminnej oznaczonej numerem (...) (wariant III). W okolicy, nieco dalej, przebiega też trzeci, ogólnodostępny szlak dostępu.

Właścicielka działki (...) N. M. oraz właściciel nieruchomości siedliskowej zamieszkiwanej przez uczestników i od 5 lutego 2019 r. współwłaściciel działki (...) R. S. przychylił się do stanowiska rodziców J. S. (1) i Z. S..

Wezwana do udziału Gmina Ł. konsekwentnie wskazywała, że działki których jest właścicielem o numerach (...) stanowią drogę wewnętrzną, z której mogą korzystać wszyscy mieszkańcy w związku z tym ustanowienie służebności po tym szlaku jest niecelowe. Na wypadek ustalenia służebności według wariantu II Gmina Ł. wniosła jednak o zasądzenie wynagrodzenia.

Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo (...) Regionalny Zarząd(...) w K. wniósł o oddalenie wniosku ze względu na wyłączenie z obrotu wód płynących, stanowiących działkę ew.(...). Uczestnik wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oddalił wniosek (pkt. I), zasądził (pkt. II) solidarnie od J. B. (1) i J. B. (2) na rzecz Gminy Ł. kwotę 480 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz zasądził (pkt. III) solidarnie od J. B. (1) i J. B. (2) na rzecz Skarbu Państwa (...) Gospodarstwa (...) - Regionalny Zarząd (...)K. kwotę 480 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Nadto Sąd Rejonowy nakazał (pkt. IV) ściągnąć solidarnie od J. B. (1) i J. B. (2) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Nowym Sączu kwotę 3.379,72 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa. W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy stwierdził (pkt. V), że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. B. (1) i J. B. (2) są od 1993 r. właścicielami na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w (...), stanowiącej działkę gruntu o numerach ewidencyjnych (...), powstałe z podziału działek (...) o łącznej powierzchni 2,26 ha. Działki te są niezabudowane, w terenie stanowią pastwiska. Wnioskodawcy są współwłaścicielami działek siedliskowych o numerach ewidencyjnych (...), przylegających bezpośrednio do drogi krajowej (...) relacji N. - K..

Działki nr (...) objęte wnioskiem usytuowane są za rzeką K.. Od blisko 50 lat dostęp do nich wnioskodawcy zamieszkując nieruchomość siedliskową posiadali wykorzystując istniejącą w terenie drogę żwirową przez działki: przydrożną działkę (...) (wariant I). Przedmiotowy szlak utwardzony jest na całej długości. Do drogi tej, wzdłuż drogi krajowej, wnioskodawcy przeganiają cztery krowy wzdłuż płytkiego rowu o szerokości ok. 5 metrów, z szerokim poboczem wzdłuż jezdni - na odcinku 40 metrów.

W okolicy 140 metrów w kierunku zachodnim, wylot ma ogólnodostępna dla mieszkańców droga biegnąca do pastwiska wnioskodawców, kolejno działkami własności Gminy Ł. o ewidencyjnych numerach (...) a po przekroczeniu rzeki - ogólnodostępna działką (...), pasem o zmiennej szerokości w terenie, z widocznymi koleinami po kołach pojazdów rolniczych, na całej długości. Pismami z 3 i 10 grudnia 2012 r. wnioskodawcy zostali poinformowani przez Wójta Gminy Ł., że działki(...) położone w (...) stanowią własność Skarbu Państwa (...), we władaniu Gminy Ł., a działki te sklasyfikowane jako drogi posiadają ogólny dostęp do użytkowników korzystających z nich.

W odpowiedzi na wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej po działkach (...) (działki (...) po rozgraniczeniu), pismem z dnia 4 lipca 2014 r. Wójt Gminy poinformował, że działki te stanowią własność Skarbu

Państwa, działka (...) stanowi zaś własność Gminy Ł. i pozostaje dostępna dla wszystkich osób chcących z niej korzystać. Nie ma podstaw do zawierania umów służebności przejazdu.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 25 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu stwierdził, że własność działki(...) z dniem 1 października 2005 r. nabyli uczestnicy J. S. (1) i Z. S..

Według wariantu wnioskodawców (wariant I) szlak zajmuje powierzchnię 416 m², z kolei szlak według wariantu II zajmuje łącznie powierzchnię 635 m². Zmienna szerokość szlaku wynika ze stanu faktycznego istniejącego na gruncie.

Zarówno wariant I jak i wariant II przebiegu szlaku służebnego przewiduje drogę wzdłuż koryta rzeki K.. Tereny wzdłuż linii brzegowej rzeki (cała działka (...)) stanowiąca własność Skarbu Państwa są terenami zalewowymi, nie przystosowanymi do ruchu pojazdów. Po opadach deszczu i podniesieniu wody dojazd przez rzekę staje się praktycznie niemożliwy.

Bez względu na wariant, wnioskodawcy zobowiązani są do stosowania, przy korzystaniu ze służebności, zasad opisanych w ustawie prawo wodne i przepisach wykonawczych.

Na tle wykonywania służebności i stosunków sąsiedzkich, od ostatnich kilku lat rodziny wnioskodawców i uczestników S. są mocno skonfliktowane.

Ustaień faktycznych Sąd Rejonowy dokonał na podstawie dokumentów przedłożonych do akt sprawy, oględzin oraz w oparciu o materiał osobowy.

W ocenie Sądu Rejonowego zeznania uczestników i wnioskodawców, potwierdzone zeznaniami jedyne go świadka K. B. miały uzupełniający charakter.

Sąd Rejonowy odmówił jedynie wiarygodności zeznaniom Z. S. w zakresie w jakim wskazywała na plany wyłącznego wykonywania dojazdów drogą „koło R.” ze względu na brak pozwolenia ze strony córki na wykonywanie przejazdów istniejącą drogą przez działki nr (...). Takim zeznaniom jednoznacznie przeczyła treść aktu notarialnego - umowy darowizny z dnia 4 lipca 2017 r. (k. 302-306). Nieprzekonujące były też zeznania uczestniczki w zakresie w jakim zeznawała, że szlak wg wariantu I wnioskodawcy wykorzystują od niedawna (od ok. 2 lat). J. B. (1) wyjaśnił, że jest rolnikiem, hoduje krowy a pola za rzeką są głównym pastwiskiem.

Na potrzeby postępowania, Sąd Rejonowy zasięgnął opinii biegłego z zakresu geodezji inż. J. W., który w oparciu o wskazania stron w trakcie sądowych oględzin, odwzorował przebieg dwu kluczowych wariantów. Opinię tą Sąd Rejonowy uznał za fachową, obiektywną i rzetelną. Po sprecyzowaniu opinii, uczestnicy postępowania nie kwestionowali ustaień biegłego. Za ich zgodą, przy uwzględnieniu stanu własnościowego działek Sąd Rejonowy odstąpił od opiniowania w zakresie III wariantu przebiegu szlaku „koło S.”.

Sąd Rejonowy oddalił zgłoszony na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2019 r. wniosek pełnomocnika wnioskodawców o zakreślenie terminu do zgłoszenia ewentualnych dalszych wniosków dowodowych jako zmierzający do przedłużenia postępowania (k. 348).

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy powołując się na dyspozycję art. 145 k.c. uznał, iż z uwagi na charakter tzw. wariantu II w sprawie nie zachodzą podstawy do ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Zdaniem Sądu Rejonowego przepis art. 145 k.c. nie stwarza roszczenia o ustanowienie służebności drogowej, zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej zapewniającej dostęp niezbędny. Do ustanowienia drogi koniecznej nie wystarczy zatem ustalenie, że droga przez grunt sąsiedni stanowiłaby krótsze, dogodniejsze połączenie nieruchomości z należącymi do niej budynkami gospodarskimi, o ile nie uzasadniają tego szczególne względy gospodarczo-społeczne pozwalające uznać, że spełnione

zostały określone ustawowo przesłanki jej ustanowienia. Potrzeby nieruchomości wyznacza z kolei charakter i sposób jej użytkowania.

W ocenie Sądu Rejonowego, nieruchomość należąca do wnioskodawców objęta przedmiotem wniosku dysponuje odpowiednim dostępem zarówno do drogi publicznej jak też zabudowań gospodarskich. Postępowanie dowodowe wykazało bowiem, że działki (...) to nieutwardzona droga gminna, z której swobodnie korzystają wszyscy zainteresowani mieszkańcy. Stosownie do potrzeb dojście, przegon i dojazd umożliwia istniejący szlak w terenie, na potrzeby postępowania, oznaczony jako wariant II. Szlak ten należy zabezpieczyć zarówno przejazd jak też przegon bydła i nie podlega żadnym ograniczeniom w możliwości korzystania z niego. Może być wykorzystywany stale, nieprzerwanie i w sposób nieskrępowany jako droga pozostająca we władaniu i pod zarządem gminy, mimo że nie została zaliczona formalnie w poczet dróg publicznych ani uwzględniona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W okolicznościach sprawy nie ma większego znaczenia, że wylot preferowanego przez wnioskodawców wariantu przebiega tylko 40 m od ich zabudowań i jest on drogą krótszą, prostszą oraz zajmuje też mniejszą powierzchnię. Szlak wariantu II umożliwia swobodny przejazd maszynami rolniczymi na całej jego długości, również w największym odcinku (pomiędzy działkami (...)), o czym świadczą istniejące w terenie koleiny. W swoich zeznaniach zarówno K. B. jak i J. B. (1) oraz Z. S. przyznali, że po drodze według wariantu II, do swoich pól za rzeką, przejeżdża systematycznie sąsiad o nazwisku R., jak też osoby dzierżawiące od niego pole.

Dodatkowo droga wewnętrzna oznaczona jako wariant II przebiega tylko 140 m od działki siedliskowej wnioskodawców a istniejący w terenie rów z szerokim poboczem (o łącznej szerokości ok. 5 metrów) zapewnia możliwość bezpiecznego przegonu także wzdłuż ruchliwej drogi krajowej (środkowe zdjęcie - protokół oględzin z dnia 27 lipca 2017 r., k. 74). Przeszkody do wykonywania przegonu wariantem II nie stanowią też mostki do sąsiednich parceli wzdłuż drogi krajowej. Wynik oględzin potwierdził, że przegon możliwy jest także wzdłuż linii ogrodzeń, w przeciwnym kierunku niż dotychczas wykorzystywany.

Postępowanie dowodowe nie wykazało, by proponowany szlak wariantu I był powszechnie wykorzystywany przez okolicznych mieszkańców.

W toku postępowania w sprawie o sygn. I Ns 903/15, Gmina nie oponowała wnioskowi o zasiedzenie nieruchomości stanowiącej działkę (...), nie będąc zainteresowana formalnym jej przejściem i skomunalizowaniem dla potrzeb jej mieszkańców. Postanowienie, które zapadło w sprawie o zasiedzenie w sprawie I Ns 903/15 jest wiążące zarówno dla stron postępowania jak i dla Sądu w zakresie, w jakim przesądza o faktach i ich ocenie prawnej. Objęte jest też powagą rzeczy osądzonej. Wnioskodawcy i K. B. przyznali, że obecnie ze szlaku do rzeki przez siedliska należące do uczestników nie korzystają, a nawet J. S. (2) i D. S., właściciele sąsiadujących ze szlakiem po działkach (...) - działek (...), którzy dojazd wykonują III wariantem - po gminnych działkach(...)(zob. pismo z 17 listopada 2014 r., k. 52). O ile J. B. (1) przyznał, że z istniejącego przejazdu obok domów uczestników korzystają służby leśne i energetyczne, to Z. S. podała, że przejazdy są incydentalnie i odbywają się za zgodą właścicieli.

Sąd Rejonowy ocenił wreszcie, iż na potrzeby rozstrzygnięcia, wnioskodawcy przekonująco nie wyjaśnili dlaczego nie jest możliwe wykonywanie w odpowiedni sposób przejazdów i przegonu bydła wariantem gminnym (wariant II). W dacie oględzin na całej długości szlaku wariantu II widoczne były utwardzone, wyjeżdżone koleiny. Sąd Rejonowy zważył też, iż korzystanie z istniejącego szlaku dostępnej drogi gminnej nie wymaga żadnych nakładów, również w kwestii ewentualnych niezbędnych zabezpieczeń.

Uwzględniając zagospodarowanie i położenie działek uczestników Sąd Rejonowy ocenił, iż nie zostało wykazane, że istniejący obecnie, najkrótszy dla wnioskodawców, szlak drogowy przez działki nr (...) istnieć będzie w przyszłości. Uczestnicy od kilku lat konsekwentnie podejmują inicjatywę zmiany zagospodarowania własnych nieruchomości i w nieodległej przyszłości nie przewidują dalszego utrzymywania istniejącego szlaku do rzeki, poza zabudowaniami domu N. M.. Szlak wariantem I przebiega też przez dwa siedliska a korzystanie z przejazdów maszynami i przegon bydła, niezależnie od istniejącego konfliktu, jest dla ich właścicieli problematyczne zwłaszcza, że jak dotąd brak było

udziału wnioskodawców w należyтым utrzymaniu drogi. Z kolei ze względu na zmianę przeznaczenia działek w związku z budową domu i planami N. M. przy uwzględnieniu szlaku służebnego ustanowionego w akcie notarialnym z 4 lipca 2017 r., ustanowienie służebności po działkach (...) uczestnicy konsekwentnie i jednoznacznie odrzucali.

Dodatkowo Sąd Rejonowy ocenił, że wnioskodawca J. B. (1) ze względu na jego wiek w najbliższych latach planuje zlikwidować swoje gospodarstwo. Syn, któremu planuje on przekazać nieruchomości - K. B. z zawodu inżynier, na co dzień pracuje w firmie (...) w W. i tylko doraźnie pomaga w prowadzeniu rodzinnego gospodarstwa.

Dlatego bez potrzeby narażania wnioskodawców na niepotrzebne koszty związane z wyceną wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności, Sąd Rejonowy wniosek oddalił, o czym orzekł jak w pkt I sentencji, przy uwzględnieniu, że nie jest wykluczone, że potrzeba wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej zaktualizuje się w razie zmiany okoliczności sprawy.

Do tego czasu wnioskodawcy powinni przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu nieodległymi drogami gminnymi, które wprawdzie nie stanowią dróg publicznych w rozumieniu ustawy i nie są objęte obowiązującym od 2005 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr(...) Rady Gminy z dnia 30 grudnia 2004 r. z wyrysem, k. 318-321), niemniej droga po działkach (...) jest dostępna dla ogółu mieszkańców. Dostęp ten jest nieskrępowany, pewny i trwały. W okolicy istnieje też drugi, swobodnie dostępny szlak drogą gminną „koło S.”.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy obciążył wnioskodawców wydatkami solidarnie, a złożyły się na nie: koszt oględzin (176 zł) i uzyskania dokumentacji lotniczej (283,12 zł) oraz wydatki związane z opiniami biegłego w kwotach 4.837,55 zł i 83,17 zł. Na obciążającą wnioskodawców sumę 3.379,72 zł składała się różnica między sumą wydatków na kwotę 5.379,72 zł a kwotą wpłaconej zaliczki (2.000 zł).

Równocześnie Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestników: Gminy Ł. oraz Skarbu Państwa (...) Gospodarstwa (...), tytułem zwrotu kosztów postępowania, kwoty po 480 zł. Odpowiadały one stawkom wynagrodzenia za udział pełnomocników i ustalone zostały w oparciu przepis § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800, ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia wniosku oraz § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.).

W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawcy, którzy zaskarżyli postanowienie w całości (k.358-362).

Wnieśli o zmianę postanowienia przez ustanowienie służebności drogi koniecznej w wariantcie I, za przyznaniem na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia, przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego Sądowi Rejonowemu w Nowym Sączu

Postanowieniu wnioskodawcy zarzucili:

I. naruszenie norm prawa procesowego, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów a w konsekwencji sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, która polegała na:

a. pominięciu istotnych okoliczności wynikających z uznanej za rzetelną opinii geodety J. W. związanych z faktem, iż tzw. wariant II przebiega po 9 działkach, z których wyłącznie trzy stanowią własność Gminy Ł. a reszta to działki prywatne co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, że wariant ten obciąża tylko działki gminne.

b. błędnej ocenie zeznań uczestniczki Z. S. w zakresie ustalenia że zamierza ona korzystać z wariantu II z uwagi na sprzeciw córki co do przejazdów po wariancie I

c. błędnej ocenie sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego materiału dowodowego co miało wpływ na wynik sprawy polegającej na pobieżnej ocenie dowodów w szczególności uchwały Rady Gminy Ł. z 30 grudnia 2004 r. nr (...), zeznań świadka K. B. oraz oględzin w terenie co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że:

- szerokość szlaku w wariancie II umożliwiła wnioskodawcom dojazd sprzętem rolniczym do działek za rzeką w sytuacji, gdy w najwęższym miejscu szlak ma około 2 metry szerokości,

- wariant proponowany przez wnioskodawców przebiega tylko przez dwie działki siedliskowe, podczas gdy działki nr (...) mają charakter działek drogowych,

- wariant I obciąży działki uczestników J. S. (1), Z. S., R. S. i N. M. ponad potrzebę,

- odległość 140 metrów dzieląca działki siedliskowe wnioskodawców od drogi w wariancie II nie stanowi dla nich przeszkody w bezpiecznym przepędzaniu bydła,

- korzystanie z wariantu II nie wymusza na wnioskodawcach poruszanie się wzdłuż działki nr (...) korytem rzeczonym a następnie powrót na ląd, aby przeprowadzić się przez rzekę do działki nr (...),

- zgodnie z uchwałą Rady Gminy Ł. z 30 grudnia 2004 r. nr (...), wzdłuż cieków wodnych nie ustanawia się pasy ochronne o szerokości 15 metrów od górnej krawędzi skarpy brzegowej,

- korzystanie z wariantu II umożliwi również istniejący w terenie rów z szerokim poboczem o szerokości około 5 metrów, gdy tymczasem rów ten ma około 1,5 metra szerokości i nie ma możliwości by nim przepędzić bydło na długości 140 metrów z uwagi na dojazdy do działek siedliskowych i zaparkowane pojazdy mieszkańców.

2. art. 510 § 2 k.p.c. co miało istotny wpływ na wynik sprawy przez niewzwanie do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania właścicieli działek nr (...), w sytuacji gdy wariant II przebiega w rzeczywistości przez część tych działek a wynik postępowania dotyczył praw tych osób.

Wnioskodawcy wnieśli o przeprowadzenie dowodu z dokumentów:

1. wydruku z portalu geoportal na okoliczność zobrazowania rozmieszczenia działek i posadowienia mostków drogowych w ciągu drogi krajowej nr (...) relacji N. – K.,

2. protokołu przyjęcia granic działki nr (...) z 10 października 2010 r. i mapy sytuacyjno wysokościowej na okoliczność ustalenia że wariant I nie przebiega przez działki siedliskowe,

3. zdjęcia w ciągu drogi krajowej nr (...) relacji N. - K. na okoliczność szerokości rowu i istnienia mostków,

4. pisma Wójta Gminy Ł. na okoliczność dostępności działki nr (...),

5. wykazu zmian gruntowych dla działki nr (...) na okoliczność ustalenia z czego powstała działka nr (...)

W uzasadnieniu apelacji wnioskodawcy podkreślili, iż Sąd I instancji błędnie ocenił, zebrany materiał dowodowy oraz błędnie przyjął, że droga konieczna powinna przebiegać w tzw. wariancie II. Dodatkowo Sąd I instancji nie rozważył należycie interesu społeczno gospodarczego. Wnioskodawcy mają maszyny rolnicze: ciągniki, zbierarkę do siana, kosiarkę, rozrzutnik do obornika i 2 metry szlaku w wariancie II nie wystarczy na bezpieczne przejazdy. Wariant I z

kolei ma szerokość 3,5 metra. W wariantcie II wnioskodawcy muszą poruszać się wzdłuż koryta rzeki nr (...), co narusza strefy ochronne. Aktem notarialnym uczestnicy J. S. (1) i Z. S. darowali córce N. M. działkę nr (...) i dostali służebność gruntową po działce córki nr (...). Dom budowany przez N. M. na działce nr (...) jest w znacznej odległości od działki nr (...) co oznacza, że przegon bydła i przejazd maszynami rolniczymi jest bezpieczny tamtędy. Poza tym przejazdy i przegon odbywały się zanim N. M. wybudowała dom.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy J. S. (1), Z. S., R. S. i N. M. (k. 379 - 382) wnieśli o jej oddalenie jako bezzasadnej.

W odpowiedzi na apelację uczestnik Gmina Ł. (k. 387) wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej za przyznaniem na jej rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uczestnik podtrzymał żądanie wynagrodzenia na wypadek ustanowienia służebności drogi koniecznej w wariantcie II.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawców, o ile zmierza do uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego bowiem postępowanie przed Sądem pierwszej instancji jest dotknięte uchybieniami, co doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy.

Zachodzi także potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W pierwszej kolejności zasadny jest zarzut naruszenia art. 510 §2 k.p.c., gdyż nie wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania M. P., P. S., M. S., D. M., B. M., G. B..

Jak wynika z opinii technicznej geodety J. W. z dnia 30 kwietnia 2018 r. (k. 139-140) w tzw. wariantcie II proponowany szlak przebiega nie tylko po działkach nr (...) własności Gminy Ł., ale także częściowo po działkach nr (...) (własności M. P.), (...) (własności M. S. i P. S.), (...) (własności B. M. i D. M.), (...) (własności G. B.).

Niezależnie zatem od koncepcji przyjętej przez Sąd Rejonowy, iż działki nr (...) własności Gminy Ł. są ogólnie dostępne i nie jest celowe ustanowienie po nich służebności, to M. P., P. S., M. S., D. M., B. M., G. B. mają interes prawny w tym, aby brać udział w sprawie, gdyż skoro proponowany szlak przebiega również po ich nieruchomościach, to mają oni prawo zająć określone stanowisko procesowe, a obciążenie ich nieruchomości służebnością wymagałoby wyliczenia wynagrodzenia.

Niniejsze postępowanie niewątpliwie toczy się w trybie nieprocesowym w oparciu o zasadę uczestnictwa, stąd po myśli art. 510 § 1 k.p.c. zainteresowanym w sprawie jest każdy z ich praw dotyczy wynik postępowania, a sąd orzekający ma obowiązek czuwania z urzędu nad tym, aby w postępowaniu brali udział wszyscy zainteresowani i powinien wezwać ich do udziału w sprawie (tak: postanowienie SN z dnia 30 stycznia 2001 r., I CKN 1359/00, niepubl.).

Wprawdzie niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie nie powoduje nieważności postępowania (tak: uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, publ. OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98), jednak niewezwanie zainteresowanych osób do udziału w sprawie stanowi w okolicznościach niniejszej sprawy uchybienie procesowe w postaci pozbawienia możliwości obrony swych praw, które miało wpływ na wynik sprawy.

Zgodnie z utrwaloną już linią orzecznictwa Sądu Najwyższego, pozbawienie strony możliwości obrony swych praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów kodeksu postępowania cywilnego, strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części (tak: wyrok SN z dnia 10 maja 1974r., II CR 155/74; postanowienie SN z dnia 6 marca 1998r., III CKN 34/98, publ. Prok. i Pr.-wkł. 1999, nr 5, poz. 41; wyrok SN z dnia 13 czerwca 2002r., V CKN 1057/00, publ. LEX nr 55517).

Niezależnie od tego w ocenie Sądu Okręgowego zasadny w znacznej mierze okazał się zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w kontekście błędnej oceny dowodów i błędnych ustaleń faktycznych.

Sąd I instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego należycie, a ustalenia faktyczne i ocena dowodów budzą zastrzeżenia.

Na sądzie orzekającym ciąży zaś obowiązek dokonania oceny wszechstronnej, w czym mieści się wymaganie rozważenia wszystkich dowodów mających znaczenie dla przedmiotu sprawy oraz kierowania się w ocenie regułami logiki i doświadczenia życiowego nakazującego uwzględniać wzajemne związki między poszczególnymi faktami (tak: wyrok SN z dnia 10 lutego 2005 r., II CK 385/04). Jedynie w sytuacji, gdy z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów z art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne.

W przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak: wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, publ. LEX nr 56906).

Sąd Rejonowy zobowiązany był w pisemnym uzasadnieniu do wyjaśnienia motywów podjętego rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia.

W świetle dotychczas przeprowadzonych w sprawie dowodów nieprzekonujący jest argument Sądu pierwszej instancji, iż szerokość szlaku w wariantcie II umożliwi wnioskodawcom swobodny dojazd sprzętem rolniczym do działek władających za rzeką w sytuacji, gdy w najwęższym miejscu szlak ma około 2 metry szerokości.

Nie przekonuje też w pełni stanowisko sądu pierwszej instancji, iż odległość 140 metrów dzieląca działki siedliskowe wnioskodawców od drogi w wariantcie II nie stanowi dla nich przeszkody w bezpiecznym przepędzaniu bydła wzdłuż drogi krajowej nr (...) relacji N.- K. rowem i poboczem o szerokości około 5 metrów, gdy tymczasem rów ten ma około 1,5 metra szerokości i nie ma możliwości by nim przepędzić bydło na długości 140 metrów z uwagi na dojazdy do działek siedliskowych (tzw. mostki) oraz zaparkowane pojazdy mieszkańców.

Do apelacji dołączono zaś zrzut mapy z goportalu (k. 363) na której widać co najmniej pięć dodatkowych zjazdów (tzw. mostków) z drogi publicznej na działki siedliskowe patrząc od strony działki siedliskowej wnioskodawców do zjazdu na działkę nr (...). Zdjęcie (k. 364) z kolei obrazuje wygląd rowu oraz mostków od strony drogi publicznej.

Sąd Rejonowy tymczasem nie ocenił należycie wariantu II co do możliwości bezpiecznych przejazdów sprzętem rolniczym, w tym na odcinku działki (...) i dalej wzdłuż działki nr (...) stanowiącej koryto rzeki K., jak też nie ocenił wyczerpująco kwestii bezpiecznego przepędzania bydła wzdłuż drogi krajowej nr (...) relacji N.- K. na odcinku około 140 metrów.

W konsekwencji niemożliwa jest obecnie kontrola rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji przez sąd odwoławczy.

Zaznaczyć trzeba, iż sytuacji, gdy w sprawie rozważeniu podlegały co najmniej dwa warianty drogi koniecznej, to zadaniem sądu orzekającego w sprawie było dokonanie wnikliwej analizy każdego ze szlaków, a pisemne uzasadnienie orzeczenia powinno choćby w formie skrótowej wskazywać nie tylko jakie okoliczności przemawiają za wyborem konkretnego rozwiązania, ale także wyjaśniać, dlaczego pozostałe proponowane warianty drogi koniecznej nie znajdują akceptacji.

W tym zakresie należało już w toku postępowania pierwszo instancyjnego zasięgnąć opinii biegłego do spraw rolnictwa celem oceny każdego z rozważanych wariantów drogi koniecznej pod kątem bezpiecznego wykonywania służebności

– stosownie do treści proponowanej przez wnioskodawców. Dopiero po przeprowadzeniu takiej opinii i uzyskaniu wiadomości specjalnych Sąd Rejonowy mógłby dokonywać wiążących ocen.

Specyfika dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych pod kątem ich zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (tak: wyroki SN: z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00 - LEX nr 52 544; z dnia 21 października 2004 r., V CK 143/04 - Legalis oraz z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04 - LEX nr 151656, a także postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98 - OSNC 2001, z. 4, poz. 64).

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym apelację podziela zaś pogląd, iż jeżeli do miarodajnej oceny zasadności roszczenia niezbędne są wiadomości specjalne, to dowód w takim zakresie powinien być przeprowadzony również z urzędu (tak: wyrok SN z dnia 29 listopada 2006 roku II CSK 245/06, publ. LEX nr 233063). Potrzeba powołania biegłego może być bowiem podyktowana okolicznościami sprawy (tak: wyrok SN z dnia z dnia 4 sierpnia 1999 roku, sygn. akt I PKN 20/99, publ. OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 807 wyrok SN z dnia 10 stycznia 2001 roku, sygn. akt II CKN 639/99, publ. LEX nr 53135; postanowienie SN z dnia 19 sierpnia 2009 roku, III CSK 7/09, publ. LEX nr 533130).

Braki w tym zakresie świadczą o nierozpoznaniu istoty sprawy.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem pojęcie „istoty sprawy” odnosi się do jej aspektu materialnego, a nierozpoznanie istoty zachodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, a więc gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 czerwca 2013 roku, I ACa 306/2013, publ. LexPolonica nr 6960459; wyrok SN z dnia 24 maja 2012 roku, V CSK 260/2011, publ. LexPolonica nr 4934975; wyrok SN z dnia 24 marca 2004 roku, I CK 505/2003, publ. LexPolonica nr 2025461).

Zagadnienie służebności przechodu i przejazdu określanej przez ustawę jako służebność drogi koniecznej uregulowane jest w art. 145 k.c.

Przepis art. 145 § 1 k.c. wskazuje, iż 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 prawną formą ograniczenia wyłącznej sfery władztwa każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej, w celu ułatwienia gospodarczej eksploatacji nieruchomości władnącej.

Wybór wariantu drogi koniecznej winien być poprzedzony dokładnym wyjaśnieniem:

- po pierwsze potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej (a więc należy ustalić, jaki charakter mają działki wchodzące w skład nieruchomości, jakie jest ich przeznaczenie, jakie plany ma wobec nich właściciel),
- po drugie: rodzaju i stopnia obciążeń jakie wiązałyby się z ustanowieniem drogi dla każdej z działek branych pod uwagę (a więc trzeba ustalić charakter i przeznaczenie działek, sposób użytkowania aktualnie i w przyszłości, a wszystko to z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego),
- po trzecie: kosztów urządzenia wszystkich wariantów drogi, kosztów wynagrodzenia za ustanowienie służebności we wszystkich wariantach.

Aby temu sprostać sąd orzekający powinien sięgać po odpowiednie środki procesowe.

Należy zawsze badać stan prawny i ewidencyjny gruntów, przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium, przesłuchać wszystkich uczestników na wyżej wymienione okoliczności i przeprowadzić dowody z opinii biegłych.

Dodać trzeba, że w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd nie jest związany ani żądaniem wniosku ani stanowiskiem uczestników co do wyboru wariantu. Dlatego Sąd jest zobowiązany uwzględnić wariant optymalny z punktu widzenia przesłanek z art. 145 k.c.

Pojęcie interesu społeczno-gospodarczego, które wymienia § 3 art. 145 k.c. wyznacza płaszczyznę jego oceny, przenosząc ją na grunt stosunków społecznych, w tym sąsiedzkich, rodzinnych, ekonomicznych czy gospodarczych uczestników postępowania. Dyrektywę uwzględnienia interesu społeczno-gospodarczego rozumieć należy w znaczeniu najogólniejszym, jako dążenie do tego, by ustalony szlak drożny odpowiadał potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma przebiegać (por. postanowienie SN z dnia 20 maja 1998 r., I CKN 673/97, publ. LEX nr 1225369).

Przesłanki ustanowienia służebności wskazane w art. 145 k.c. w żadnym razie nie usprawiedliwiają dowolności i nie oznaczają konieczności wyznaczenia przebiegu drogi koniecznej według wariantu najwygodniejszego dla właściciela nieruchomości władnącej.

Zgodnie z ukształtowanym orzecnictwem Sądu Najwyższego, jeżeli droga konieczna może przebiegać przez różne nieruchomości sąsiednie powinno się ją przeprowadzić przez te spośród nich, dla której będzie to najmniej uciążliwe (tak: postanowienie SN z dnia 21 marca 1983r, III CRN 14/83, publ. OSPiKA 1983, z. 12, poz. 259, orzeczenie SN z dnia 26 września 2000r, III CKN 413/00, publ. LEX nr 51863).

W okolicznościach niniejszej sprawy bezsporna jest okoliczność, że nieruchomości wnioskodawców nr (...) objęte KW nr (...) nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i działek siedliskowych nr (...), a podstawową przesłanką ustanowienia drogi koniecznej jest właśnie brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i budynków gospodarskich.

W wypadku możliwości wyboru między kilkoma wariantami 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 – który w sprawie niniejszej nie zachodzi – jest jeśli to możliwe przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej (art. 145 § 2 zd. 2 k.c.).

Dokonując wykładni przepisu art. 145 k.c. pamiętać też trzeba, iż odpowiedni dostęp do drogi publicznej powinien stwarzać rzeczywistą i realną oraz w pełni bezpieczną przeprawę z nieruchomości wnioskodawcy (tzw. nieruchomości władnącej) przez nieruchomości sąsiednie (obciążone) do takiej drogi (tak: postanowienie SN z dnia 9 września 2011 r., sygn. I CSK 657/10).

Nie ulega przy tym wątpliwości, że chodzi o poprowadzenie trwałej drogi koniecznej, choćby to wymagało także nakładów na jej urządzenie.

Analiza akt niniejszej sprawy prowadzi do wniosku, że Sąd Rejonowy w związku z przeprowadzonymi w dniu 27 lipca 2017 r. oględzinami (k. 72-75) miał do wyboru dwa warianty, tj. I wariant zgłoszony przez wnioskodawców oraz II wariant „koło R.” zgłoszony przez uczestników J. S. (1) i Z. S..

Warianty te zostały opisane i przedstawione w części graficznej na mapie i szkicu sytuacyjnym w opinii biegłego geodety J. W. z dnia 30 kwietnia 2018 r. (k. 139-140).

Na oględzinach został opisany także wariant III „ koło S.” na działkach nr (...), ale nie został on przedstawiony na mapie w opinii biegłego geodety J. W..

W zakresie możliwości bezpiecznego dokonywania przejazdów i przegonu bydła w tzw. wariancie II Sąd Rejonowy nie poczynił w żadnych dalszych ustaleń.

W szczególności Sąd Rejonowy nie zasięgnął opinii biegłego rolnika a poprzestał jedynie na własnych spostrzeżeniach, które nie wytrzymują krytyki z racji argumentów przedstawionych w apelacji.

Podnieść zaś trzeba, że wnioskodawcy chcą przeganiać bydło na działki władające i trudno jest przyjąć, bez opinii biegłego do spraw rolnictwa, aby bezpieczny był taki przegon na odcinku ponad 140 metrów wzdłuż ruchliwej drogi krajowej nr (...) relacji N. – K. bez stworzenia zagrożenia dla ruchu drogowego.

Jeśli przegon bydła miałby następować rowem, to zważyć trzeba - co wynika z dołączonego do apelacji zdjęcia geoportalu (k. 364), iż fizycznie na gruncie znajduje się co najmniej pięć zjazdów z drogi krajowej na działki sąsiednie w postaci mostków. Okoliczność ta nie poddana ocenie biegłego zdaje się na pierwszy rzut skutecznie uniemożliwiać przepędzanie bydła takim rowem (k. 364). Istnienie takiego mostku przykładowego obrazuje też zdjęcie nr 2 na k. 74 wykonane podczas oględzin przez Sąd Rejonowy.

Stąd Sąd pierwszej instancji widząc przeszkody terenowe podczas oględzin powinien był zatem dążyć do tego, aby biegły specjalista do spraw rolnictwa wypowiedział się czy taki przegon jest możliwy oraz bezpieczny.

Dopiero w razie uzyskania konkretnej odpowiedzi popartej wiadomościami specjalnymi biegłego można by było przyjąć czy wariant nr II obciążający w przeważającej większości działki gminne jest wariantem odpowiednim w rozumieniu art. 145 k.c.

Poza tym otwartą pozostaje kwestia bezpieczeństwa wariantu II w zakresie przejazdów sprzętem rolniczym i maszynami rolniczymi przy szerokości wynoszącej 2 metry, jak też wzdłuż koryta rzeki K. na działce nr (...).

Również w tym zakresie powinien wypowiedzieć się biegły specjalista do spraw rolnictwa.

Te same reguły odnieść trzeba do oceny przez biegłego wariantu nr I – czego Sąd pierwszej instancji nie przeprowadził.

Sam fakt, że wnioskodawcy i uczestnicy preferowali w niniejszej sprawie inne warianty drogi koniecznej a Sąd Rejonowy w pisemnym uzasadnieniu postanowienia nie umotywował należyście wybranego wariantu zdaniem Sądu Okręgowego jest okolicznością wystarczającą dla zakwestionowania zaskarżonego orzeczenia.

Oprócz od tego przypomnieć trzeba, że ustanowienie drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem.

Wynagrodzenie należy się już za samo ustanowienie służebności gruntowej i jest niezależne od szkody właściciela nieruchomości obciążonej, (tak: postanowienie SN z dnia 8 maja 2000 r. sygn. akt V CKN 43/00).

Sąd, ustanawiając służebność, orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właściciela nieruchomości służebnej, chyba że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia. (tak: postanowienie SN z dnia 14 grudnia 2012 r. sygn. akt I CSK 242/12, postanowienie SN z dnia 27 października 2016 r. sygn. akt V CSK 110/16, postanowienie SN z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00).

Brak rozstrzygnięcia przez sąd o wynagrodzeniu jest jednoznaczny z nierozpoznanie istoty sprawy (tak: postanowienie SN z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12).

Uczestnik Gmina Ł. w piśmie z dnia 18 października 2018 r. wniósł o przyznanie wynagrodzenia (k. 291) na wypadek ustanowienia służebności po działkach nr (...).

Działki te nie mają statusu dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U.2018 poz. 2068). Dlatego obciążenie ich służebnością drogową wiązałoby się teoretycznie z wynagrodzeniem.

Na wypadek zaś ustanowienia służebności w wariantcie II zachodzi i tak potrzeba ustalenia wynagrodzenia po działkach nr (...) (własności M. P.), (...) (własności M. S. i P. S.), nr (...) (własności B. M. i D. M.), nr (...) (własności G. B.).

Rodzi to bezspornie potrzebę dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania wynagrodzenia.

Aktualna jest też potrzeba ustalenia wynagrodzenia w tzw. wariantcie I.

Dlatego konstatacja Sądu Rejonowego zawarta w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia (k. 355), iż nie ustalano wynagrodzenia za ustanowienie służebności tylko dlatego, aby nie narażać wnioskodawców na koszty związane z wyceną wynagrodzenia jest nie do przyjęcia.

Sprawą wymagająca wyjaśnienia jest też metodyka wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Sąd Najwyższy zwracał uwagę, że wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej należy się właścicielowi nieruchomości obciążonej bez względu na poniesienie szkody na skutek ustanowienia służebności oraz obejmuje wszystkie koszty i nakłady na urządzenie i utrzymanie drogi w zakresie, w jakim uprawniony ze służebności nie ponosi ich bezpośrednio.

Wynagrodzenie, o jakim mowa, może także obejmować wyrównanie uszczerbku majątkowego, jaki właściciel nieruchomości obciążonej poniósł na skutek ustanowienia służebności drogowej, jednakże w takim przypadku właściciel nieruchomości obciążonej powinien wykazać, że go poniósł (tak: postanowienie SN z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07 niepubl.; postanowienie SN z dnia 08 stycznia 2010 r. IV CSK 264/09, publ. LEX nr 1102877; postanowienie SN z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, publ. OSNC 2000 Nr 11, poz. 206).

Obliczenie rynkowej wartości wynagrodzenia wymaga niewątpliwie wiedzy specjalnej a taką dysponują rzeczoznawcy majątkowi.

W ocenie Sądu Okręgowego przeprowadzone w niniejszej sprawie przez Sąd Rejonowy postępowanie dowodowe omówionych wyżej wymogów nie spełnia.

Sąd pierwszej orzekał w oparciu o niekompletny materiał dowodowy a braki w tym zakresie nie pozwalają na uznanie, iż doszło do wyjaśnienia wszystkich istotnych z punktu widzenia art. 145 k.c. okoliczności.

Z kolei uzasadnienie wybranego przez Sąd Rejonowy wariantu II (uczestników) jest aktualnie nieprzekonujące.

Stanowisko Sądu Rejonowego nie daje się obronić w świetle zasadnych zarzutów apelacji.

Nie przekonuje również póki co argument, iż wariant I jest nieodpowiedni mimo, że jest najkrótszy, czy historycznie uzasadniony.

Nie jest bowiem wykluczone, iż wariant ten i tak przystaje do zmienionej już sytuacji gospodarczej związanej z budową domu przez uczestniczkę N. M. na działce nr (...).

Ocena w tym zakresie wymaga jednak przeprowadzenia opinii biegłego rolnika co do zasadności tego szlaku – na takiej samej zasadzie jak w wariantcie II.

Sąd Rejonowy w zakresie niezasadności wariantu nr I poprzestał jedynie na ogólnym stwierdzeniu, że uczestniczka N. M. na szlak taki się nie zgadza.

Warto przy tym dodać, co wynika z aktu notarialnego z 4 lipca 2017 r. (k. 303-306), iż uczestnicy J. S. (1) i Z. S. darowali swej córce N. M. działkę nr (...) – po której przebiega droga w wariantcie I.

Uszło jednak uwadze Sądu Rejonowego oraz pozostałym osobom zainteresowanym w sprawie, iż N. M. w tym akcie notarialnym ustanowiła na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...) służebność gruntową przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) szlakiem 6 metrów biegnącym wzdłuż granicy z działką nr (...).

Z analizy treści księgi elektronicznej nr KW (...) wynika, że służebność ta została wpisana w księdze wieczystej.

Oznacza to, że w praktyce działka nr (...) jest już obciążona służebnością a służebność ta dochodzi wprost do granicy działki nr (...).

Pojawia się zatem pytanie czy w takich okolicznościach nie jest celowe wnioskowanie o służebność drogi koniecznej po działkach nr (...). Byłby to bowiem szlak równoległy do szlaku w wariantcie I i niewykluczone, że z uwagi na potrzeby wnioskodawców bardziej im przyjazny i odpowiedni oraz spełniający kryteria z art. 145 § 2 i § 3 k.c.

Sąd Rejonowy powinien w tym zakresie co najmniej zwrócić wnioskodawcom na ten fakt uwagę, tak by rozważyli oni celowość zgłoszenia takiego wariantu w postępowaniu.

W tym zakresie powinny być zarządzone kolejne oględziny celem identyfikacji takiego szlaku.

Celowe jest też zarządzanie oględzin pod kątem ponownej pełnej identyfikacji szlaku w wariantcie III „koło S.” – którego biegły geodeta nie przedstawił na mapie w związku z rezygnacją przez uczestników z jego opisu (k. 75/2).

Na rozprawie apelacyjnej uczestniczka Z. S. twierdziła bowiem (k. 404/2 od 00:20:49), że wnioskodawcy korzystają obecnie z wariantu drogi „koło S.”.

Wnioskodawcy faktowi temu co do zasady nie zaprzeczali (k. 404/2 od 00:23:06), choć twierdzili, że przejazdy tamtym szlakiem do działek władających były jedynie okazjonalne.

Zatem również ta okoliczność wymaga dogłębnego zbadania od strony geodezyjnej oraz oceny przez biegłego rolnika.

Sąd Rejonowy (pod kątem przesłanek z art. 145 § 2 k.c.), nie poczynił dokładnych ustaleń co do potrzeb nieruchomości władającej i obciążeń dla ewentualnych działek służebnych.

Przeprowadzona w sprawie opinia biegłego geodety jest nie kompletna.

Brak natomiast opinii rolnika i rzeczoznawcy majątkowego.

Wynagrodzenie powinno obejmować wszystkie działki, po których proponowany szlak drogowy miałby przebiegać.

Z uwagi na taki zakres uchybień, które świadczą o nierozpoznaniu istoty sprawy przez Sąd Rejonowy i uniemożliwiają dokonanie ostatecznej oceny wniosku oraz wybór wariantu drogi koniecznej, zachodzi także potrzeba przeprowadzenia w całości na nowo postępowania dowodowego.

Zaskarżone postanowienie podlega zatem uchyleniu a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania, o czym na zasadzie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy rzekł jak w sentencji.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy uwzględni powyższe uwagi i podjęcie czynności dowodowe zmierzające do ustalenia istotnych z punktu widzenia art. 145 k.c. okoliczności.

Przebieg szlaków służebnych w tzw. wariantcie III oraz na wypadek zgłoszenia po działkach nr (...) zostanie przedstawiony na aktualnie obowiązującej mapie ewidencji gruntów sporządzonej przez biegłego geodetę.

Sąd Rejonowy samodzielnie rozważy, czy sprostanie temu obowiązkowi nie będzie wymagać przeprowadzenia ponownych oględzin na gruncie.

Sąd Rejonowy wezwie do udziału w sprawie w charakterze uczestników osoby po gruntach, których przebiegać będą rozważane warianty drogi koniecznej.

Następnie ustalona zostanie wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności wszystkimi rozważanymi w sprawie szlakami.

Biegły rolnik wypowie się co do gospodarczego uzasadnienia poszczególnych szlaków (we wszystkich analizowanych w sprawie wariantach) w zakresie treści służebności, tj. przegonu bydła i dojazdu do nieruchomości władnących sprzętem rolniczym. Zasadność tzw. wariantu II również wymaga zweryfikowania przy pomocy dowodu z opinii biegłego – specjalisty do spraw rolnictwa.

Sąd Rejonowy zgromadzi także materiał dowodowy w celu ustalenia potrzeb nieruchomości władnącej i nieruchomości obciążonych oraz dopuści ewentualne dalsze wnioski dowodowe wnioskodawców i uczestników.

Następnie Sąd Rejonowy dokona wyboru wariantu przebiegu drogi koniecznej mając na względzie z jednej strony potrzeby nieruchomości władnących, a z drugiej strony jak najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić i interes społeczno – gospodarczy.

(...)