

**Sygn. akt: I Ns 408/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 grudnia 2017r.

Sąd Rejonowy w Brzesku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agata Gawłowska-Sobusiak
-----------------	------------------------------

Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anna Warchał
--------------	---------------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2017r. w Brzesku

na rozprawie

sprawy z wniosku M. K.

z udziałem P. C., E. E., M. R.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

### **postanawia:**

I. ustanowić na rzecz każdorazowych właścicieli dz. ew. nr (...) położonej w C., objętej KW nr (...) - obecnie własności wnioskodawcy M. K. - służebność drogi koniecznej obciążającą dz. ew. nr (...) położoną w C., objętą KW nr (...) - obecnie współwłasności uczestniczek M. R. i E. E. - szlakiem biegnącym wzdłuż wschodniej granicy dz. ew. nr (...) o długości 42 m i o szerokości 4 m, za wyjątkiem wjazdu, gdzie szerokość wynosi 4,90 m, oznaczonym kolorem czerwonym i literami A-B, C, D, E, F, G-H na mapie do ustanowienia służebności drogi koniecznej stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. J. Z. sporządzonej dnia 21 lutego 2017r. (wariant nr 1 a);

II. zasądzić od wnioskodawcy M. K. na rzecz uczestniczki M. R. kwotę 12.(...),00 złotych (dwanaście tysięcy sto jedenaście złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za obciążenie dz. ew. nr (...) służebnością drogi koniecznej;

III. zasądzić od wnioskodawcy M. K. na rzecz uczestniczki E. E. kwotę 12.(...),00 złotych (dwanaście tysięcy sto jedenaście złotych 00/100) tytułem wynagrodzenia za obciążenie dz. ew. nr (...) służebnością drogi koniecznej;

IV. nakazać pobrać od wnioskodawcy M. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Brzesku kwotę 1.318,23 złotych (jeden tysiąc trzysta osiemnaście złotych 23/100) tytułem brakujących kosztów sądowych;

V. w pozostałym zakresie koszty postępowania między stronami wzajemnie znieść.

**Sędzia**

**SR Agata Gawłowska - Sobusiak**

**Sygn. akt I Ns 408/16**

# UZASADNIENIE

## ***postanowienia Sądu Rejonowego w Brzesku z dnia 29 grudnia 2017 r.***

Wnioskodawca M. K. złożył wniosek o ustanowienie drogi koniecznej dla kaźdoczesnych właścicieli dz. ew. nr (...) położonej w C. objętej Kw nr (...) – własności wnioskodawcy – szlakiem dotychczas wykorzystywanym przebiegającym po dz. ew. nr (...) także położonej w C. objętej Kw nr (...) własności uczestników: M. R. i E. E..

Uzasadniając wniosek wnioskodawca podniósł, że dz. ew. nr (...) nie ma prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej, a od co najmniej 1945 r. przechód i przejazd odbywał się szlakiem przebiegającym po dz. ew. nr (...), wzdłuż jej wschodniego krańca, o szerokości 4 m. Wnioskodawca dodał, że dz. ew. nr (...) i nr (...) stanowiły w przeszłości jedną nieruchomość.

Z wypowiedzi wnioskodawcy wynika, że dysponuje kwotą 24 222, 00 zł na pokrycie kosztów wynagrodzenia za obciążenie dz. ew. nr (...) służebnością drogi koniecznej.

Uczestnicy: M. R. i E. E. sprzeciwiły się ustanowieniu szlaku służebnego po dz. ew. nr (...) i zaproponowały, aby szlak służebny przebiegał po dz. ew. nr (...) własności uczestnika P. C..

W odpowiedzi na wniosek uczestniczki podniosły, że dz. ew. nr (...) stanowi siedlisko, w całości ogrodzone, zabudowane budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, a także zagospodarowane poprzez nasadzenia drzew. Poprowadzenie szlaku służebnego po wymienionej działce byłoby także zarzewiem konfliktów.

Jednocześnie uczestniczki podniosły, że są właścicielami dz. ew. nr (...), a wnioskodawca dz. ew. nr (...). Zatem możliwa byłaby zamiana dz. ew. nr (...) na dz. ew. nr (...), w ten sposób wnioskodawca stałby się właścicielem dz. ew. nr (...) i (...) z dostępem do drogi publicznej.

Uczestnik P. C. sprzeciwił się ustanowieniu szlaku służebnego po dz. ew. nr (...). Uczestnik podniósł, że szlak winien obciążać dz. ew. nr (...) skoro do tej pory po tej działce odbywał się przechód i przejazd.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Dz. ew. nr (...) o pow. 0, 57 ha objęta Kw nr (...) stanowi własność wnioskodawcy M. K..

#### ***Dowód:***

***- wypis z rejestru gruntów z dnia 23 czerwca 2016 r – k. 6, 9,***

***- odpis Kw nr (...) – k. 9,***

***- przesłuchanie wnioskodawcy – k. 154-155.***

Dz. ew. nr (...) o pow. 0, 15 ha objęta Kw nr (...) stanowi własność uczestniczek M. R. i E. E. – po 1/2 części.

W księdze wieczystej jako właściciel ujawniona jest A. R. – matka uczestniczek. A. R. zmarła dnia 3 maja 2016 r, a spadek po niej nabyły uczestniczki - jako córki - każda po 1/2 części.

#### ***Dowód:***

***- wypis z rejestru gruntów z dnia 24 czerwca 2016 r – k. 11, 12,***

***- odpis Kw nr (...) – k. 9,***

***- akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 25 maja 2017 r – k. 158-163,***

**- przesłuchanie uczestniczki M. R. – k. 155.**

Dz. ew. nr (...) o pow. o, 48 ha objęta Kw nr (...) stanowi własność uczestnika P. C..

W księdze wieczystej jako właściciel ujawnieni są: W. C. (1) i S. C. – rodzice uczestnika. W. C. (1) zmarł dnia 11 sierpnia 2003r, a na skutek działu spadku po wymienionym oraz zniesienia współwłasność dz. ew. nr (...) otrzymał na wyłączną rzecz uczestnik.

**Dowód:**

**- wypis z rejestru gruntów z dnia 11 października 2016 r – k. 57,**

**- odpis Kw nr (...) – k. 55-56,**

**- postanowienia tut. Sądu z dnia 1 lutego 2015 r sygn. akt I Ns 51/05 – k. 165,**

**- akta tut. Sądu sygn. I Ns160/05, a w szczególności postanowienie z dnia 31 maja 2005 r,**

**- przesłuchanie uczestnika P. C. – k. 155-156.**

Dz. ew. nr (...) i nr (...) stanowiły w przeszłości jedną całość, powstały z p. gr. nr (...), nr (...) i nr (...) ujawnionych w LWH (...) gm. kat. C. jako własność: H. C., M. C., F. C. i W. C. (2) – siostr.

F. C. to matka A. R., czyli babka uczestniczek.

Z kolei H. C. to matka wnioskodawcy.

H. C. zawarła związek małżeński z L. K., a wcześniej otrzymała grunt odpowiadający dz. ew. nr (...). Stan prawny dz. ew. nr (...) uregulowany został (...) wydanym na rzecz (...). Po śmierci wymienionych na skutek działu spadku dz. ew. nr (...) otrzymał wnioskodawca.

F. C. zawarła związek małżeński z B. K., a wcześniej otrzymała grunt odpowiadający dz. ew. nr (...). Stan prawny dz. ew. nr (...) uregulowany został (...) na rzecz B. i F. K.. W 1989 r na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego wymienieni przenieśli własność dz. ew. nr (...) na rzecz A. R.. Spadek po zmarłej A. R. nabyły uczestniczki.

**Dowód:**

**- opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. J. Z. z dnia 21 lutego 2017 r – k. 67-72,**

**- zeznania świadka J. J. – k. 44,**

**- zeznania świadka A. M. – k. 44,**

**- zeznania świadka E. Ś. - k. 44,**

**- zeznania świadka M. Ś. – k.44- 45,**

**- przesłuchanie wnioskodawcy – k. 154-155,**

**- przesłuchanie uczestniczki M. R. – k. 155.**

Podział gruntów pomiędzy F. C. a H. C. dotyczyły także dz. ew. nr (...) i nr (...) położonych w C..

Matka wnioskodawcy, oprócz dz. ew. nr (...) bez dostępu do drogi publicznej, otrzymała także dz. ew. nr (...) z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

Z kolei babka uczestniczek, oprócz dz. ew. nr (...) z dostępem od drogi publicznej, otrzymała także dz. ew. nr (...) bez dostępu do drogi publicznej.

Gdyby strony dokonały zamiany gruntów, wnioskodawca mógłby stać się właścicielem kompleksu gruntu składającego się z dz. ew. nr (...) i nr (...) z dostępem do drogi publicznej, zaś uczestniczki kompleksu gruntów składającego się z dz. ew. nr (...) i nr (...) także z dostępem do drogi publicznej.

Wnioskodawca nie chce zgodzić się na powyższą zamianę gruntów.

**Dowód:**

**- wrys z mapy ewidencyjnej - k. 22,**

**- przesłuchanie wnioskodawcy – k. 154-155,**

**- przesłuchanie uczestniczki M. R. – k. 155.**

Dz. ew. nr (...) położona jest w C. na południowy-zachód od drogi publicznej nr (...) relacji C. Centrum – C. G., od której oddziela ją dz. ew. nr (...).

Dz. ew. nr (...) ma kształt wydłużonego prostokąta, ciągnie się z północnego-wschodu na południowy-zachód, a od południowego-zachodu przylega do potoku. Wymieniona działka stanowi obecnie łąkę, nieużytek, ale według ewidencji gruntów częściowo grunt rolny, a częściowo łąkę i pastwisko.

Z kolei dz. ew. nr (...) także ma kształt wydłużonego prostokąta, ciągnie się od drogi publicznej z północnego-wschodu na południowy-zachód, gdzie przylega do dz. ew. nr (...). Wymieniona działka stanowi ogrodzone siedlisko, składające się z budynku mieszkalnego i gospodarczego.

Od strony północno-zachodniej do opisanych działek przylega dz. ew. nr (...), która także ma kształt wydłużonego prostokąta, ciągnie się od drogi publicznej z północnego-wschodu na południowy-zachód. Wymieniona działka stanowi obecnie łąkę, a według ewidencji gruntów - pastwisko. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo działek zabudowanych może być przekwalifikowana na grunt budowlany.

**Dowód:**

**- wypis z rejestru gruntów z dnia 23 czerwca 2016 r – k. 6, 9,**

**- wypis z rejestru gruntów z dnia 24 czerwca 2016 r – k. 11, 12,**

**- wypis z rejestru gruntów z dnia 11 października 2016 r – k. 57,**

**- wrys z mapy ewidencyjnej – k. 7-8, 9,**

**- protokół z oględzin z dnia 9 listopada 2016 r wraz z fotografiami – k. 22, 47-49.**

Wnioskodawca przez wiele lat wydzierżawiał dz. ew. nr (...), nie miał potrzeby przejścia i przejazdu przez dz. ew. nr (...).

Do roku 2008 r dz. ew. nr (...) dzierżawiła rodzina uczestniczek – ojciec R. R., a po jego śmierci matka A. R..

Następnie do roku 2015 dz. ew. nr (...) dzierżawiła rodzinie Ś. – A. Ś., który dochodził i dojeżdżał do tej działki po swoich gruntach.

**Dowód:**

- zeznania świadka J. J. – k. 44,
- zeznania świadka A. M. – k. 44,
- zeznania świadka E. Ś. - k. 44,
- zeznania świadka M. Ś. – k.44- 45,
- przesłuchanie wnioskodawcy – k. 154-155,
- przesłuchanie uczestniczki M. R. – k. 155.

Szlak służebny według **wariantu nr 1a** - dotychczas wykorzystywanego - przebiegałby po dz. ew. nr (...) wzdłuż jej południowo-wschodniej granicy. Szlak ten biegłby od drogi publicznej przez istniejącą bramę, następnie skręcał w kierunku wschodniej granicy i biegł wzdłuż istniejącego ogrodzenia do drugiej bramy w południowo-wschodnim narożu dz. ew. nr (...). W tym wariantcie szlak służebny miałby długość 42 m i szerokość 4, 00 m, za wyjątkiem wjazdu gdzie szerokość wynosi 4, 90 m, zaś powierzchnia szlaku wynosiłaby 172m<sup>2</sup>. W tym wariantcie szlak jest właściwie urządzone, ale wymaga usunięcia drzew owocowych (4 jabłonie, orzech) i krzewów ozdobnych (2 jesiony, 31 tui), nadto w przyszłości właściciele dz. ew. nr (...) mogą przebudować ogrodzenie tak, aby oddzielić szlak od pozostałej części podwórza. Na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii szlak został oznaczony kolorem czerwonym i literami: A-B, C, D, E, F, G-H.

Wynagrodzenie za obciążenie dz. ew. nr (...) służebnością według wariantu nr 1a wynosiłoby 24 222, 00 zł. Ustanowienie szlaku służebnego tym wariantem obniżyłoby wartość dz. ew. (...), wypłynęłoby na zmianę walorów użytkowych tej działki. W taki wypadku wynagrodzenie oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością działki bez ustanowienia służebności a wartością tej działki z ustanowioną służebnością (16 500, 00 zł), przy uwzględnieniu kosztu przebudowy ogrodzenia (7 312, 00 zł) oraz przesadzenia i wycinki drzew (310, 00 zł, 100, 00 zł).

**Dowód:**

- **protokół z oględzin z dnia 9 listopada 2016 r wraz z fotografiami – k. 22, 47-49,**
- **opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. J. Z. z dnia 21 lutego 2017 r – k. 67-72,**
- **opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. J. K. z dnia 12 maja 2017 r wraz z pisemnymi wyjaśnieniami z dnia 22 listopada 2017 r- k. 85-108, 147.**

Szlak służebny według **wariantu nr 1c** także przebiegałby po dz. ew. nr (...), ale wzdłuż jej północno-zachodniej granicy. Szlak biegłby wzdłuż zachodniej granicy dz. ew. nr (...), za budynkiem mieszkalnym i gospodarczym. W tym wariantcie szlak służebny miałby długość 45, 50 m i szerokość: przy wjeździe z drogi publicznej 4, 50 m, za budynkiem gospodarczym od okapu do drzewa 3, 30 m, za budynkiem mieszkalnym od betonowej podmurówki do drzewa 3, 40 m, na końcu nasadzenia tui 4, 00 m, przy granicy z dz. ew. nr (...) 4, 00 m, zaś powierzchnia szlaku wynosiłaby 160 m<sup>2</sup>. W tym wariantcie nie byłoby możliwym zapewnienie 4, 00 m szerokości szlaku, nawet po usunięciu drzew, nadto szlak ten wymaga urządzenia: wykonania zjazdu z drogi publicznej, zamontowania dwóch bram na początku i na końcu szlaku, usunięcia lub przesadzenia drzew owocowych i krzewów ozdobnych (3 jesiony, 45 tui), a w przyszłości właściciele dz. ew. nr (...) mogą przebudować ogrodzenie tak, aby oddzielić szlak od pozostałej części podwórza. Na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii szlak został oznaczony kolorem żółtym i literami: I-J, K, L, Ł, M, N-O, P, R, S, T.

Wynagrodzenie za obciążenie dz. ew. nr (...) służebnością według wariantu nr 1c wynosiłoby 21 795, 00 zł. Ustanowienie szlaku służebnego tym wariantem obniżyłoby wartość dz. ew. (...), wypłynęłoby na zmianę walorów użytkowych tej działki. W taki wypadku wynagrodzenie oblicza się jako różnicę pomiędzy wartością działki bez ustanowienia służebności a wartością tej działki z ustanowioną służebnością (15 000, 00 zł), przy uwzględnieniu kosztu przebudowy ogrodzenia (6 245, 00 zł) oraz przesadzenia i wycinki drzew (450, 00 zł, 100, 00 zł).

**Dowód:**

**- protokół z oględzin z dnia 9 listopada 2016 r wraz z fotografiami – k. 22, 47-49,**

**- opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. J. Z. z dnia 21 lutego 2017 r – k. 67-72,**

**- opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. J. K. z dnia 12 maja 2017 r wraz z pisemnymi wyjaśnieniami z dnia 22 listopada 2017 r- k. 85-108, 147.**

Szlak służebny według **wariantu nr 2** przebiegałby po dz. ew. nr (...) wzdłuż jej południowo-wschodniej granicy. Szlak biegłby wzdłuż wschodniej granicy dz. ew. nr (...). W tym wariantcie szlak służebny miałby długość 46, 50 m i szerokość 4, 00 m, zaś powierzchnia szlaku wynosiłaby 186 m<sup>2</sup>. Szlak ten nie jest urządzony, a w jego obrębie znajdują się dwie studzienki kanalizacyjne. Z tego względu w tym wariantcie konieczne będzie urządzenie szlaku: wykonanie zjazdu z drogi publicznej oraz wzmocnienie wytrzymałości wspomnianych studzienek. Na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii szlak został oznaczony kolorem zielonym i literami: U-W, Y, X, Z.

Wynagrodzenie za obciążenie dz. ew. nr (...) służebnością według wariantu nr 2 wynosiłoby 4 693, 00 zł. Ustanowienie szlaku służebnego tym wariantem nie wpłynęłoby na zmianę walorów użytkowych wymienionej działki. W takim wypadku wynagrodzenie oblicza się jako iloczyn powierzchni gruntu zajętego pod szlak, wartość jednostki powierzchni gruntu i współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (186 m<sup>2</sup> x 25, 23 zł/m<sup>2</sup> x 1).

**Dowód:**

**- protokół z oględzin z dnia 9 listopada 2016 r wraz z fotografiami – k. 22, 47-49,**

**- opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. J. Z. z dnia 21 lutego 2017 r – k. 67-72,**

**- pismo Zakładu Usług (...) w Z. z dnia 18 listopada 2016 r – k. 61,**

**- opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. J. K. z dnia 12 maja 2017 r wraz z pisemnymi wyjaśnieniami z dnia 22 listopada 2017 r- k. 85-108, 147.**

Biegły sądowy ds. rolnych i gospodarczych mgr inż. S. B. stwierdził, że ustanowienie służebności drogi konicznej dla dz. ew. nr (...) jest uzasadnione. Biegły opowiedział się za wariantem nr 1a.

Biegły stwierdził, że tylko w tym wariantcie szlak służebny jest urządzony (zjazd z drogi publicznej, dwie bramy), szlak ten przebiega w możliwie najdalszej odległości od zabudowań na dz. ew. nr (...), a przede wszystkim dz. ew. nr (...) i nr (...) stanowią tzw. grunty szczepowe.

Biegły opowiedział się przeciwko wariantowi 1c, albowiem w tym wariantcie szlak przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie budynków, co może być niebezpieczne przy przejazdach sprzętem rolniczym, prowadzić do uszkodzenia tych budynków. Przede wszystkim w tym wariantcie szlak nie ma wnioskowanej szerokości (ograniczona szerokość 3, 70 m) i wymaga urządzenia.

Biegły opowiedział się także przeciwko wariantowi nr 2, albowiem w tym wariantcie szlak nie przebiega po gruntach szczeponych, co w miejscowych warunkach uważane jest za poważne naruszenie interesu społecznego. Także w tym wariantcie szlak wymaga urządzenia i wzmocnienia dwóch studzienek kanalizacyjnych, a z wysokim prawdopodobieństwem w przyszłości także dz. ew. nr (...) stanie się działką siedliskową.

#### **Dowód:**

**- opinia biegłego sądowego ds. rolnych i gospodarczych mgr inż. S. B. z dnia 21 września 2017 r oraz ustne wyjaśnienia z dnia 1 grudnia 2017 r – k. 128-132, 153-154.**

**Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił** na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, oględzin przedmiotu postępowania i fotogrametrii, opinii biegłych, zeznań świadków oraz przesłuchania stron.

Moc dowodowa dokumentów urzędowych, jak i prywatnych, przedłożonych w sprawie nie była kwestionowana. Odpisy z ksiąg wieczystych, akt poświadczenia dziedziczenia oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku jak i dziale spadku, posłużyły Sądowi do ustalenia stanu prawnego nieruchomości stron. Z kolei wypisy z rejestru gruntów, wyrisy z map ewidencyjnych i pismo z Zakładów (...) w Z. pozwoliły na bliższą identyfikację nieruchomości stron oraz ustalenie sposobu ich zagospodarowania.

Podstawą ustaleń Sądu były także obserwacje poczynione w trakcie oględzin proponowanych wariantów szlaku służebnego. Oględziny zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującą procedurą i pragmatyką postępowania, strony nie zgłosiły zastrzeżeń, co do ich przebiegu i treści protokołu dokumentującego tę czynność.

Przebieg oględzin dokumentują fotografie wykonane na miejscu, także ich moc dowodowa nie była kwestionowana.

Sąd w całości podzielił przedłożone w sprawie opinie biegłych sądowych z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. J. Z., z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. J. K. oraz do spraw rolnych i gospodarczych mgr inż. S. B.. Opinie te zostały sporządzone w sposób fachowy, a wnioski z nich płynące były jasne i logiczne. Należy podkreślić, że zadaniem biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii było tylko przedstawienie na mapie ewidencyjnej proponowanych wariantów szlaku służebnego, zaś biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wyliczenie wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości stron służebnością drogową. Z kolei zadaniem biegłego sądowego do spraw rolnych i gospodarczych była ocena wariantów szlaku służebnego, którą biegły oparł na wyczerpującej analizie materiału zgromadzonego w sprawie, a Sąd w całości podzielił.

Sąd zasadniczo dał wiarę wszystkim słuchanym w sprawie osobom, albowiem ich zeznania były szczerze, logiczne i wzajemnie się uzupełniały. Świadczyli: J. J., A. M., E. Ś., M. Ś., zeznawali na okoliczność tego, że dz. ew. nr (...) i nr (...) stanowiły w przeszłości jedną całość oraz sposobu dotychczasowego dojazdu do dz. ew. nr (...). Na te same okoliczności zeznawali wnioskodawca M. K. oraz uczestnicy: M. R. i P. C.. Nadto zeznania stron posłużyły do oceny potrzeb nieruchomości władnącej dz. ew. nr (...) oraz wpływu i uciążliwości szlaku służebnego dla dz. ew. nr (...) i nr (...).

#### **Sąd zważył, co następuje:**

W przedmiotowej sprawie wnioskodawca M. K. złożył wniosek o ustanowienie drogi koniecznej dla każdorazowych właścicieli dz. ew. nr (...) położonej w C. szlakiem dotychczas wykorzystywanym przebiegającym po dz. ew. nr (...) także położonej w C. własności uczestników: M. R. i E. E. (wariant nr 1a), nadto zaproponowano szlak przebiegający po dz. ew. nr (...), ale w innym miejscu (wariant nr 1c) oraz szlak przebiegający po dz. ew. nr (...) (wariant nr 2).

Zgodnie z art. (...) § 1 kc „jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać do właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna)”.

Niewątpliwie roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej przysługuje wnioskodawcy jako właścicielowi dz. ew. nr (...), albowiem nie ma ona prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej, jaką jest droga nr (...). Za taki dostęp nie może być uznane czasowe korzystanie z przejazdów szlakiem po dz. ew. nr (...) (wariant nr 1a), które należy uznać za prekarium.

Służebność gruntowa polega na obciążeniu nieruchomości prawem do korzystania z niej w oznaczonym zakresie przez właściciela nieruchomości władnącej, o czym stanowi art. 285 § 1 in principio kc. W przypadku służebności drogi koniecznej korzystanie z nieruchomości obciążonej polega na przejeżdżaniu, przechodzie i przegonie szlakiem drożnym wytyczonym po tej nieruchomości.

Trasę szlaku służebnego ustala sąd biorąc pod uwagę kryteria z art. 145 § 2 i 3 kc. Przepisy te wskazują trzy kryteria, którym ma odpowiadać przebieg drogi koniecznej, a mianowicie:

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

Kryteria wymienione w pkt a) i b) mają charakter ogólny, a więc muszą być respektowane w każdym przypadku, w którym pojawia się potrzeba ustanowienia omawianej służebności. Kryterium opisane w pkt c) ma zaś charakter szczególny i staje się aktualne wówczas, gdy owa potrzeba wynika ze sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej.

Kryterium wymienione w pkt a) nakazuje z jednej strony respektować potrzeby nieruchomości izolowanej a z drugiej strony przeprowadzić drogę w taki sposób, aby powodowała ona jak najmniejszą uciążliwość dla gruntu obciążonego, zakłada osiągnięcie słusznego kompromisu między stronami. W efekcie ani właściciel gruntu, przez który droga ma prowadzić, nie może domagać się respektowania wyłącznie jego interesów, ani właściciel nieruchomości izolowanej nie może żądać wytyczenia drogi dla niego najwygodniejszej, bez względu na stopień obciążenia gruntu służebnego.

Powyższe kryterium zostało uzupełnione o kryterium interesu społeczno-gospodarczego wymienione w pkt b). Kryterium to oczywiście nie może być dzisiaj tłumaczone zgodnie z intencją ustawodawcy aktualną w czasie opracowania i uchwalenia kodeksu cywilnego, a więc jako wyraz prymatu interesu społecznego nad interesem jednostki. Obecnie to wyrażenie ustawowe powinno być rozumiane jako nakaz wprowadzenia słusznej i rozsądnej równowagi między tymi interesami. Stanowi ono podkreślenie społecznego wymiaru zapewnienia gruntom należytego dostępu do dróg publicznych (uregulowanie tego dostępu pozwala właścicielom w pełni czerpać korzyści z gruntów, a więc jest nie tylko przedmiotem indywidualnych dążeń, lecz także leży w interesie ogółu).

Kryterium z pkt c) powinno być stosowane wtedy, **gdy potrzeba ustanowienia drogi koniecznej wynika ze sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej oraz gdy zainteresowani nie doszli do porozumienia co do przebiegu tej drogi. W takim wypadku droga konieczna powinna być wytyczona, o ile jest to możliwe, przez grunty będące przedmiotem tej czynności prawnej.** Ratio legis tego rozwiązania wywodzi się ze słusznego postulatu, aby w razie wydzielenia nieruchomości z „gruntu macierzystego” z tym skutkiem, iż część z nich traci odpowiedni dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, droga konieczna została przeprowadzona przez te spośród wydzielonych nieruchomości, które taki dostęp zachowały. Co do zasady bowiem nie jest sprawiedliwe obciążanie niekorzystnymi skutkami takiego podziału właścicieli nieruchomości sąsiadujących z „gruntem macierzystym”.

Spośród czynności prawnych prowadzących do podziału nieruchomości art. 145 § 2 kc zd. 2 wymienia tylko sprzedaż jako przypadek w praktyce najczęstszy, ale oczywiście w grę wchodzi tu wszystkie czynności prawne, których



skutkiem jest taki podział, np. darowizna lub zamiana działki, rozporządzenie wyodrębnionym fragmentem gruntu w wykonaniu obowiązku z art. 231 § 1 kc, zniesienie współwłasności, dział spadku itp.

Kryterium z pkt c) zobowiązuje sąd do przeprowadzenia drogi koniecznej przez nieruchomości powstałe z „gruntu macierzystego” („gruntu szczepowego”), przy czym przepis ten zastrzega, iż sąd powinien rozważyć, czy taki właśnie przebieg drogi jest w danym stanie faktycznym możliwy. Oznacza to, że sąd, w razie gdy strony nie osiągną porozumienia co do odmiennego szlaku drogi koniecznej, powinien przyjąć jako zasadę wytyczenie jej przez nieruchomości utworzone przez czynność prawną. Zasada ta obowiązuje także wówczas, gdy przeprowadzenie drogi przez nieruchomość wydzieloną z „gruntu macierzystego” będzie powodować dla tej nieruchomości większy uszczerbek niż dla nieruchomości sąsiedniej. **Jedynym odstępstwem od powyższej zasady jest brak możliwości wytyczenia drogi przez grunty będące przedmiotem czynności prawnej.** Należy przez to rozumieć nie tylko sytuację, w której takie wytyczenie drogi jest fizycznie niemożliwe, lecz także przypadek oczywistej nieracjonalności wspomnianego szlaku drożnego.

W przedmiotowej sprawie zgłoszono trzy warianty przebiegu szlaku służebnego, a to:

- **wariant nr 1a** - dotychczas wykorzystywany - przebiegałby po dz. ew. nr (...) wzdłuż jej południowo-wschodniej granicy, o długości 42 m i szerokości 4, 00 m, za wyjątkiem wjazdu gdzie szerokość wynosi 4, 90 m, zaś powierzchnia szlaku wynosiłaby 172m<sup>2</sup>; w tym wariantcie szlak jest właściwie urządzony, ale wymaga usunięcia drzew owocowych (4 jabłonie, orzech) i krzewów ozdobnych (2 jesiony 31 tui), nadto w przyszłości właściciele dz. ew. nr (...) mogą przebudować ogrodzenie tak, aby oddzielić szlak od pozostałej części podwórza; wynagrodzenie za obciążenie dz. ew. nr (...) służebnością według tego wariantu wynosiłoby 24 222, 00 zł;

- **wariant nr 1c** także przebiegałby po dz. ew. nr (...), wzdłuż jej północno-zachodniej granicy, za budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, o długości 45, 5 m i szerokości: przy wjeździe z drogi publicznej 4, 50 m, za budynkiem gospodarczym od okapu do drzewa 3, 30 m, za budynkiem mieszkalnym od betonowej podmurówki do drzewa 3, 40 m, na końcu nasadzenia tui 4, 00 m, przy granicy z dz. ew. nr (...) 4, 00 z, zaś powierzchnia szlaku wynosiłaby 160 m<sup>2</sup>; w tym wariantcie nie byłoby możliwym zapewnienie 4, 00 m szerokości szlaku nawet po usunięciu drzew; nadto szlak ten wymaga urządzenia: wykonania zjazdu z drogi publicznej, zamontowania dwóch bram na początku i na końcu szlaku, usunięcia lub przesadzenia drzew owocowych i krzewów ozdobnych (3 jesiony, 45 tui), a w przyszłości właściciele dz. ew. nr (...) mogą przebudować ogrodzenie tak, aby oddzielić szlak od pozostałej części podwórza; wynagrodzenie za obciążenie dz. ew. nr (...) służebnością według tego wariantu wynosiłoby 21 795, 00 zł;

- **wariant nr 2** przebiegałby po dz. ew. nr (...) wzdłuż jej południowo-wschodniej granicy, o długości 46, 5 m i szerokości 4, 00 m, zaś powierzchnia szlaku wynosiłaby 186 m<sup>2</sup>; w tym wariantcie szlak wymaga urządzenia: wykonanie zjazdu z drogi publicznej oraz wzmocnienia wytrzymałości wspomnianych studzienek; wynagrodzenie za obciążenie dz. ew. nr (...) służebnością według tego wariantu wynosiłoby 4 693, 00 zł.

Biegły sądowy do spraw rolnych i gospodarczych dokonał wnikliwego porównania wszystkich wariantów przebiegu szlaku służebnego. W ocenie biegłego koniecznym jest ustanowienie służebności drogi koniecznej dla dz. ew. (...), a **wszelkie okoliczności przemawiają za wariantem nr 1a.**

Przede wszystkim biegły podkreślił, że dz. ew. nr (...) i nr (...) stanowiły w przeszłości jedną nieruchomość, tzw. „grunty szczepowe” czy „grunt macierzysty”. Jak wynika z ustaleń dokonanych w przedmiotowej sprawie „grunt macierzysty” był współwłasnością matki wnioskodawcy i babki uczestniczek. Wymienione osoby dokonały jego podziału, czyli zniesienia współwłasności. Zatem – o ile jest to możliwe – szlak służebny powinien prowadzić po dz. ew. nr (...).

Z dwóch wariantów szlaku przebiegających po dz. ew. nr (...) biegły wskazał na wariant nr 1a. W tym wariantcie szlak nie spowoduje wyłączenia gruntu z produkcji rolnej, przebiega w najdalszej odległości od zabudowań mieszkalnych i gospodarczych, a co więcej jest urządzone.

Szlak według wariantu nr 1c jest zbyt wąski (szer. 3, 70m), przebiega zbyt blisko ścian budynków stanowiąc dla nich zagrożenie, a nadto wymagałby urządzenia.

Jak podkreślił biegły za nieuwzględnieniem wariantu nr 2 przemawia przede wszystkim to, że w tym wariantcie szlak przebiegałby poza gruntami szczebowymi i wymagałby urządzenia, w tym wzmocnienia studzienek kanalizacyjnych.

W świetle powyższego oraz materiału zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, Sąd w całości przychylił się do oceny biegłego sądowego do spraw rolnych i gospodarczych. **Sąd uznał** – mając na uwadze kryteria z pkt a), pkt b), w szczególności z pkt c) – **że szlak służebny winien prowadzić po dz. ew. nr (...) według wariantu nr 1a.** Natomiast ewentualne konflikty – o ile w ogóle się będą miały miejsce w przyszłości – mogą być wyeliminowane poprzez odcięcie szlaku od siedliska, przebudowę ogrodzenia. Koszt tej przebudowy został przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości uwzględniony w wysokości wynagrodzenia.

Ustanowienie służebności drogowej następuje za wynagrodzeniem. Wynagrodzenie to nie jest odszkodowaniem, nie jest zależne do szkody właściciela nieruchomości obciążonej, stanowi raczej świadczenie ekwiwalentne, zbliżone do ceny (por.: Stanisław Rudnicki „Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe” Wydawnictwo Prawnicze 1999). Dla gruntów, które przez ustanowienie służebności wyłącza się z produkcji rolnej, wynagrodzenie oblicza się metodą utraconych pożytków, dla nieruchomości zabudowanych zbliżone jest do ceny. Sąd ustanawiając służebność orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właściciela nieruchomości obciążonej, chyba że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, biegły z zakresu szacowania nieruchomości wyliczył wynagrodzenie za obciążenie dz. ew. nr (...) służebnością drogową jako różnicę pomiędzy wartością tej działki wolną od obciążenia służebnością drogową a wartości tej działki obciążoną służebnością, przy uwzględnieniu kosztów dodatkowych, co dało kwotę 24 222, 00 zł.

Jeżeli nieruchomość władająca znajduje się we współwłasności ułamkowej lub łącznej, sąd powinien zasądzić wynagrodzenie solidarnie od wszystkich jej współwłaścicieli. W sytuacji odwrotnej, gdy to nieruchomość obciążona jest przedmiotem współwłasności, nie ma żadnej podstawy, aby traktować jej współwłaścicieli jako wierzycieli solidarnych. Wynagrodzenie powinno być zatem przyznane każdemu ze współwłaścicieli ułamkowych stosownie do jego udziału, współwłaścicielom łącznym zaś w częściach równych.

Skoro dz. ew. nr (...) jest współwłasnością uczestniczek M. R. i E. E., wyliczone wynagrodzenie należało podzielić przez dwa i na rzecz każdej z uczestniczek zasądzić kwoty **po 12 111, 00 zł.**

W tym stanie rzeczy na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 520 § 2 kpc, albowiem interesy stron były sprzeczne.

Na koszty przedmiotowego postępowania złożyły się:

- opłata sądowa od wniosku w kwocie 200, 00 zł,
- koszt przejazdu na miejsce oględzin w kwocie 222, 00 zł,
- wynagrodzenie biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii – 1 344, 28 zł,
- wynagrodzenie biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości – 1 166, 04 zł,
- wynagrodzenie biegłego sądowego do spraw rolnych i gospodarczych - 585, 91 zł,

łącznie kwota 3 518, 23 zł.

Wnioskodawca uiścił opłatę sądową od wniosku w kwocie 200, 00 zł oraz zaliczkę w kwocie 1 000,00 zł – łącznie 1 200, 00 zł.

Także uczestniczki M. R. i E. E. uiściły zaliczkę w kwocie 1000, 00 zł.

Uczestnik P. C. nie wydatkowała żadnych kosztów w przedmiotowej sprawie.

Zatem do uiszczenia pozostała kwota 1 318, 23 zł (3 518, 23 zł – 1 200, 00 zł – 1000, 00 zł = 1 318, 23 zł).

Wobec tego, że wariant szlaku służebnego zaproponowany przez uczestniczki nie został uwzględniony, Sąd uznał, iż uczestniczki winny ponieść część kosztów sądowych, a to kwotę 1000, 00 zł wydatkowaną na zaliczkę oraz koszty swojego udziału w sprawie – wynagrodzenie pełnomocnika.

Pozostałe koszty sądowe winien ponieść wnioskodawca, tym bardziej, że postępowania było prowadzone w jego interesie. Wobec powyższego Sąd nakazał pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – tut. Sądu brakujące koszty sądowe w kwocie **1 318, 23 zł**.

W pozostałym zakresie koszty postępowania między stronami wzajemnie zniesiono.

**SSR Agata Gawłowska-Sobusiak**