

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Dębicy, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Beata Kozik

Protokolant: st. sekr. sądowy Edyta Powrózek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 maja 2016 r. w D.

sprawy z wniosku A. B., U. P.

z udziałem : P. B., R. B., P. K.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

I. Ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) położonej w P. objętej Księgą Wieczystą nr (...) służebność przejazdu, przechodu i przegonu szlakiem o szerokości 3,5 metra oznaczonym w opinii uzupełniającej biegłego geodety W. D. z dnia 8 stycznia 2015r. i na kopii mapy ewidencji gruntów stanowiącej załącznik do tej opinii jako wariant nr IV po działce nr (...) położonej w P. objętej Księgą Wieczystą nr (...) i po działce nr (...) położonej w P. objętej Księgą Wieczystą nr (...);

II. Ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) położonej w P. objętej Księgą Wieczystą nr (...) służebność przejazdu, przechodu i przegonu szlakiem o szerokości 3,5 metra oznaczonym w opinii uzupełniającej biegłego geodety W. D. z dnia 8 stycznia 2015r. i na kopii mapy ewidencji gruntów stanowiącej załącznik do tej opinii jako wariant nr IV po działce nr (...) położonej w P. objętej Księgą Wieczystą nr (...);

III. Zasądzić od wnioskodawczyni U. P. na rzecz uczestniczki P. K. kwotę 973,67zł (dziewięćset siedemdziesiąt trzy złote i sześćdziesiąt siedem groszy) tytułem wynagrodzenia płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia;

IV. Zasądzić od uczestnika P. B. na rzecz uczestniczki P. K. kwotę 973,67zł (dziewięćset siedemdziesiąt trzy złote i sześćdziesiąt siedem groszy) tytułem wynagrodzenia płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia;

V. Zasądzić od uczestnika R. B. na rzecz uczestniczki P. K. kwotę 973,67zł (dziewięćset siedemdziesiąt trzy złote i sześćdziesiąt siedem groszy) tytułem wynagrodzenia płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia;

VI. Zasądzić od wnioskodawczyni A. B. na rzecz uczestniczki P. K. kwotę 2921,00zł (dwa tysiące dziewięćset dwadzieścia jeden złotych) tytułem wynagrodzenia płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia;

VII. Nakazać ściągnąć od wnioskodawczyni A. B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Dębicy kwotę 184,68 zł (sto osiemdziesiąt cztery złote i sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem części kosztów opinii uzupełniającej biegłego;

VIII. Nakazać ściągnąć od wnioskodawczyni U. P. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Dębicy kwotę 184,69 zł (sto osiemdziesiąt cztery złote i sześćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem części kosztów opinii uzupełniającej biegłego;

IX. Orzec, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Rejonowego w Dębicy z dnia 24 maja 2016 r.

Wnioskodawcy A. B. i U. P. wniosły o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli działki numer (...), położonych w P. po działce numer (...), położonej w P. szlakiem o szerokości 3,5 metra. Podały, iż nieruchomości wnioskodawców nie posiadają dostępu do drogi publicznej. Na rozprawie w dniu 24 maja 2016 r. pełnomocnik wnioskodawczyń sprecyzował żądanie wniosku domagając się ustanowienia służebności wariantem numer II i zasądzenie wynagrodzenia jednorazowego oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. Uczestnik P. B. wniósł o ustanowienie służebności wariantem numer II i zasądzenie jednorazowego wynagrodzenia.

Pełnomocnik uczestniczki P. K. wniósł o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności, a z ostrożności procesowej ustanowienie służebności wariantem numer III za wynagrodzeniem płatnym okresowo po 3.300,00 zł rocznie solidarnie od każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) i po 3.300,00 zł zasądzonej solidarnie od każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), płatne co rok do dziesiątego dnia miesiąca, przypadającego po miesiącu, w którym uprawomocni się orzeczenie. Wniósł także o rozliczenie kosztów postępowania na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. i obciążenie w całości wnioskodawców kosztami postępowania oraz zasądzenie solidarnie od wnioskodawczyń na rzecz uczestniczki P. K. poniesionych przez nią kosztów związanych z ustanowieniem pełnomocnika w sprawie według spisu kosztów.

W dniu 9 września 2015 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika P. K. (k. 284). Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2015 r. Sąd umorzył postępowanie w stosunku do uczestniczek: S. F. i N. K. wobec zmiany stanu prawnego nieruchomości (k. 333).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Przedmiotem postępowania jest ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości położonych w P., Gmina (...) oznaczonych jako działki numer (...), objęta Księgą Wieczystą numer (...), stanowiąca własność wnioskodawczyni A. B.; numer (...), objęta Księgą Wieczystą numer (...), gdzie jako właściciel ujawniona była G. C.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Dębicy, Sygn. akt I Ns (...) w przedmiocie działu spadku po J. i G. C. działka numer (...) została przydzielona D. B.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Dębicy, sygn. akt I Ns (...) spadek po D. B. nabyły dzieci: S. F., P. B., G. B., R. B. i U. P. po 1/5 części. Aktem notarialnym, Rep. A numer (...) poświadczenia dziedziczenia spadek po G. B. nabyli: brat P. B., siostra U. P., siostra S. F. i brat R. B.. Postanowieniem z dnia 9 października 2015 r., sygn. akt I Ns (...)dokonyjącym działu spadku po D. B. powyższa nieruchomość została przydzielona na współwłasność po 1/3 części na rzecz: U. P., P. B. i R. B..

Działki numer (...) nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, ani ustanowionej odpowiedniej służebności drogowej. Działka numer (...) położona w P., Gmina (...), objęta Księgą Wieczystą numer (...) stanowiła własność N. K. na podstawie umowy darowizny, Rep. A numer (...) od matki E. K.. Obecnie właścicielem tej nieruchomości jest uczestniczka P. K. na podstawie umowy darowizny z dnia 31 marca 2015 r., Rep. A nr: (...).

Dowód:

- protokół oględzin nieruchomości z dnia 14 listopada 2014 r., k.14-105,

- **odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Dębicy z dnia 9 października 2015 r., sygn. akt I Ns (...), k. 319,**
- **odpis Księgi Wieczystej numer (...), k. 307,**
- **odpis Księgi Wieczystej numer (...), k. 18,**
- **odpis Księgi Wieczystej numer (...), k. 18,**
- **wydruk z Księgi Wieczystej numer (...) z dnia 6 sierpnia 2015 r., k. 276-279,**
- **opinia biegłego sądowego geodety W. D. z dnia 20 listopada 2014 r., k. 107-111,**
- **opinia uzupełniająca biegłego sądowego geodety W. D. z dnia 8 stycznia 2015 r., k. 157-158,**
- **wypisy z rejestru gruntów, k. 18,**
- **kopia mapy zasadniczej, k. 18.**

W toku postępowania sądowego rozpoznawane były następujące warianty przebiegu służebności przejazdu, przechodu i przegonu:

- **wariant numer II** – o długości 50 metrów i szerokości 3,5 metra, zajmuje powierzchnię 175 m² z działki numer (...). Szlak ten w celu dojazdu do działki numer (...) należy wydłużyć o 22 metry, co przy szerokości 3,5 metra daje dodatkowo powierzchnię 72 m² z działki numer (...).
- **wariant numer III** – o długości 52 metry i szerokości 3,5 metra zajmuje powierzchnię 192 m² z działki numer (...). Szlak ten na rzecz działki numer (...) należy dodatkowo wydłużyć o 22 metry, co przy szerokości 3,5 metra daje powierzchnię 77 m².
- **wariant numer IV** – przebiegający od ulicy (...) identycznie jak szlak według wariantu numer III z tym, że w środkowej części (przed skarpią) jest odsunięty od ogrodzenia o 2 metry, powodując iż zakręt szlaku w tym miejscu jest łagodniejszy i szlak jest nieco odsunięty od krawędzi skarpy. Szlak ten o długości 50 metrów i szerokości 3,5 metra zajmuje powierzchnię 175 m⁽²⁾ z działki numer (...). Szlak ten na rzecz działki numer (...) należy wydłużyć o 22 metry, co przy szerokości 3,5 metra daje powierzchnię 77 m⁽²⁾.

Dowód:

- **opinia biegłego sądowego geodety W. D. z dnia 20 listopada 2014 r., k. 107-111,**
- **opinia uzupełniająca biegłego sądowego geodety W. D. z dnia 8 stycznia 2015 r., k. 157-158.**

Dojazdy wnioskodawczyń A. B., U. P. i ich poprzedników prawnych do nieruchomości odbywały się dotychczas po nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) położoną w P., Gmina (...), poza istniejącym ogrodzeniem tej części działki, która jest zabudowana. Także uczestniczka P. K. i jej poprzednicy prawni wykorzystywali tą część nieruchomości jako drogę. Wąwóz który znajduje się w pobliżu drogi ulegał erozji i J. R. częściowo go zasypał kilkanaście lat temu. Nieruchomość J. R. graniczy z nieruchomością uczestniczki P. K..

Dowód:

- **protokół z oględzin nieruchomości z dnia 18 listopada 2014 r., k. 104-105,**
- **zeznania świadka J. R., k. 328-329,**

- **przesłuchanie wnioskodawczyni A. B., k. 329-330,**
- **przesłuchanie wnioskodawczyni U. P., k. 330,**
- **przesłuchanie uczestnika P. B., k. 330,**
- **przesłuchanie uczestnika R. B., k. 330,**
- **przesłuchanie uczestniczki S. F., k. 331,**
- **przesłuchanie uczestniczki N. K., k. 331.**

Biegły sądowy z zakresu spraw gospodarczych opowiedział się za wyborem wariantu numer IV przebiegu służebności, który został wskazany przez Sąd z urzędu. Droga służebna w tym wariacie przebiega krańcem działki numer (...) możliwym do bezpiecznego użytkowania szlaku drogowego. Uwzględnia potrzeby nieruchomości stanowiących działki numer (...) nie mających dostępu do drogi publicznej oraz w najmniejszym stopniu obciąża grunty przez które droga konieczna ma prowadzić i zapewnia jej użytkownikom minimum bezpieczeństwa związanego z przejazdem nad wysoką skarpą. Minimalna odległość od krawędzi skarpy do szlaku drogowego powinna wynosić co najmniej 2 metry.

Dowód:

- **opinia biegłego sądowego gospodarczego S. B. z dnia 16 kwietnia 2015 r., k. 247-250,**
- **ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego gospodarczego S. B. z dnia 1 grudnia 2015 r., k. 325-326,**

W przypadku **wariantu numer II** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić od właściciela działki numer (...) – 2.921,00 zł, a od właściciela działki numer (...) – 2.921,00 zł.

W przypadku **wariantu numer III** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić od właściciela działki numer (...) – 3.209,00 zł, a od właściciela działki numer (...) – 3.209,00 zł.

W przypadku **wariantu numer IV** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić od właściciela działki numer (...) – 2.921,00 zł, a od właściciela działki numer (...) – 2.921,00 zł.

Dowód:

- **opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego W. P. z dnia 29 stycznia 2015 r., k. 161-195,**
- **opinia uzupełniająca biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego W. P. z dnia 14 marca 2016 r., k. 392-396,**
- **odpowiedź biegłej sądowej rzeczoznawcy majątkowego W. P. na zarzuty do opinii, k. 320-322,**
- **ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego W. P. z dnia 1 grudnia 2015 r., k. 326-328,**
- **opinie uzupełniające biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego W. P. , k. 432-433 i k.434-435,**

- ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego W. P. z dnia 24 maja 2016 r., k. 454.

W przypadku **wariantu numer II** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne okresowo raz do roku winno wynosić od właściciela działki numer (...) – 682,00 zł, a od właściciela działki numer (...) – 682,00 zł.

W przypadku **wariantu numer III** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne okresowo raz do roku winno wynosić od właściciela działki numer (...) – 784,50 zł, a od właściciela działki numer (...) – 784,50 zł.

W przypadku **wariantu numer IV** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne okresowo raz do roku winno wynosić od właściciela działki numer (...) – 682,00 zł, a od właściciela działki numer (...) – 682,00 zł.

Dowód:

- opinia uzupełniająca biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego W. P. z dnia 4 marca 2016 r., k. 360-387,

- ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego W. P. z dnia 24 maja 2016 r., k. 454.

Dokonując powyższych ustaleń, oparł się Sąd na zgromadzonych w toku postępowania dokumentach. Sąd nie dopatrywał się uchybień w ich treści oraz formie. Dokumenty urzędowe Sąd uznał w całości za autentyczne i wiarygodne. Nie ujawniły się też jakiegokolwiek okoliczności podważające moc dowodową tych dokumentów, które należałoby brać pod uwagę z urzędu. Stąd dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 §1 k.p.c.).

Dał Sąd wiarę zeznaniom świadka J. R. uznając je za rzeczowe i spójne.

Pominał Sąd dowód z zeznań świadków: E. K. i T. K. wobec cofnięcia tego wniosku dowodowego (k. 325).

Dał Sąd wiarę zeznaniom wnioskodawczyni A. B., wnioskodawczyni U. P., uczestników: P. B., R. B., S. F., N. K. z których wynika, iż dotychczas komunikacja do nieruchomości wnioskodawców odbywała się po działce numer (...).

Podzielił Sąd opinie biegłego sądowego geodety W. D. wykonane na użytek niniejszego postępowania na okoliczność identyfikacji nieruchomości, ustalenia stanu prawnego oraz ustalenia czy nieruchomości wnioskodawców posiadają odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Opinie te były jasne, logiczne i wyczerpujące. Mogły zatem, jako rzetelne i pełne stanowić oparcie dla Sądu w przedmiotowej sprawie. Są one na tyle szczegółowe i rzeczowe, że pozwalają Sądowi wyrobić pełny pogląd na problematykę położenia nieruchomości będących przedmiotem postępowania i ich stanu prawnego. Podstawy opinii zostały szczegółowo i przekonująco wyłuszczone przez biegłego. Szczegółowy opis nieruchomości został dodatkowo przedstawiony przez biegłego na mapach dołączonych do opinii.

Również Sąd podzielił opinie biegłego rzeczoznawcy majątkowego W. P. uznając je za fachowe i sporządzone zgodnie z zasadami wiedzy, którą biegły w swej dziedzinie posiada. Przyjęto wysokość wynagrodzenia z opinii uzupełniającej z dnia 14 marca 2016 r., k. 392-396, gdyż w opinii tej została uaktualniona wysokość wynagrodzenia w związku z tym, iż od czasu wydania poprzedniej opinii upłynął ponad rok. W ocenie Sądu należało przyjąć wynagrodzenie płatne jednorazowo, co potwierdza także ustna opinia uzupełniająca biegłej sądowej złożona na rozprawie w dniu 24 maja 2016 r.

Biegły sądowy gospodarczy S. B. opowiedział się za wyborem wariantu numer IV, gdyż nie obciąża on nadmiernie nieruchomości uczestniczki, ponieważ znajduje się w niedalekiej odległości od skarpy i w oddaleniu od ogrodzenia tej części nieruchomości, która jest zabudowana. Zauważyć należy, że wariant ten nieznacznie różni się od wariantu numer III, gdyż na około 2/3 długości przebiega tak samo jak wariant numer III, a tylko na dalszym odcinku w kierunku północnym odsunięty jest od krawędzi skarpy. Wariant numer III przebiega na długości około 16,30 metra

w bezpośrednim sąsiedztwie krawędzi wysokiej (około 10 metrowej) skarpy, co nie zapewnia bezpieczeństwa dla użytkowników drogi. Minimalna odległość od krawędzi skarpy szlaku drogowego powinna wynosić co najmniej 2 metry.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego opinia biegłego ma na celu ułatwienie sądowi rozeznania i zrozumienia dziedziny (rozstrzyganej kwestii) wymagającej wiadomości specjalnych. W tym znaczeniu biegły jest pomocnikiem sądu, jednakże prezentuje własne stanowisko w kwestii, którą sąd rozstrzyga. Biegły zachowuje niezawisłość, co do merytorycznej treści opinii, co zapewnia prawidłową rolę tej opinii w postępowaniu sądowym (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1997 r., sygn. akt I CKN 44/96, nie publ., za T. Erecińskim, „Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze”, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2003, wydanie 4 zmienione i uaktualnione, pod red. T. Erecińskiego, tom I, s. 553, teza I). Co niezwykle istotne na tle przedmiotowej sprawy „opinia biegłego ma na celu ułatwienie sądowi należytej oceny zebranego w sprawie materiału wtedy, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne. Nie może ona natomiast sama być źródłem materiału faktycznego sprawy, ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 lipca 1969 r., sygn. akt I CR 140/69, publ. OSNC 1970 r., nr 5, póż. 85). „Spór rozstrzyga sąd, a nie biegły; biegły jest tylko pomocnikiem sądu, dostarczającym mu specjalnych wiadomości naukowych, technicznych itp., których sąd może nie posiadać” (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 4 stycznia 1935 r., sygn. akt C.III. 18/34, publ. Zb. Urz. 1935 r., póż. 285, za J. Gudowskim, „Kodeks postępowania cywilnego - tekst, orzecznictwo, piśmiennictwo”, Wydawnictwo Prawnicze sp. z o.o. Warszawa 1998 r., tom I, s. 520, teza 2).

Kierując się wyżej opisanymi wskazaniem Sądu Najwyższego, Sąd Rejonowy uznał, że zachodzą podstawy do ustanowienia służebności wariantem numer IV.

Oddalił Sąd wnioski dowodowe uczestniczki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego gospodarczego oraz innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sam fakt nie zgadzania się z opinią biegłego przez stronę nie stanowi podstawy do powołania kolejnego biegłego, skoro opinia biegłej W. P. i opinia biegłego S. B. jest na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych.

Takie stanowisko zajął również Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, OSP i K 1975, numer 5, poz. 108. Do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. i nie można zatem przyjąć, że Sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1974 r., II CR 817/73 niepubl., orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 r. II CR 5/74 Biul. SN 1974, numer 4, poz. 64).

Sąd rozważył co następuje:

Istota niniejszej sprawy sprowadzała się do udzielenia odpowiedzi na dwa pytania: pierwsze - jak daleko można ingerować w prawo własności przysługujące danemu podmiotowi prawnemu, celem umożliwienia innemu podmiotowi wykonywania należnego mu prawa zgodnie ze społeczno - gospodarczym jego przeznaczeniem; drugie - na ile konieczność stworzenia warunków dla pełnego korzystania z prawa własności usprawiedliwia ingerencję w prawo przysługujące innemu podmiotowi. A zatem odpowiedź na powyższe pytania sprowadzała się do rozstrzygnięcia kolizji do jakiej dochodzi, gdy naprzeciw siebie stają dwa bezwzględne prawa podmiotowe, dla których pełnia wykonywania jednego uzależniona jest od ograniczenia drugiego, a dodatkowo nie dochodzi do porozumienia pomiędzy podmiotami tych praw i konieczna jest ingerencja z zewnątrz.

Zgodnie z art. 64 ust 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej własność może być ograniczona tylko w zakresie jakim nie narusza ono istoty własności. Powyższa gwarancja wypływa ze szczególnej ochrony jakiej udziela Konstytucja prawu własności, dając temu wyraz w ustępie 2 powoływanego przepisu. Możliwość ograniczenia tego prawa przewiduje

natomiast kodeks cywilny w art. 145 k.c., typizując pewien wycinek rzeczywistości społecznej w warunkach której jest ona dopuszczalna przy spełnieniu określonych tam przesłanek i tylko w zakresie tam oznaczonym.

Okoliczności niniejszej sprawy mieszczą się w hipotezie powyższego przepisu, a zatem w oparciu o jego treść normatywną, mając nieprzerwanie na uwadze zasadę wyrażoną w art. 64 ust 3 i 2 Konstytucji rozstrzygnąć należało zaistniały w niniejszej sprawie konflikt interesów. Ustawodawca w art. 145 k.c. wychodząc ze słusznego założenia, iż każdy właściciel winien mieć możliwość korzystania z pełni atrybutów przysługujących mu jako podmiotowi tego prawa, statuuje warunki jakim powinno odpowiadać ustanowienie służebności drogi koniecznej - tak by nie ograniczyło ono prawa własności innego podmiotu ponad niezbędny zakres. Tak więc służebność ta musi być „potrzebna” (art. 145 § 1 k.c.), jej ustanowienie winno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma ono prowadzić (art. 145 § 2 zdanie pierwsze).

Jeśli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, o ile jest to możliwe przeprowadzenie drogi powinno nastąpić przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (art. 145 § 2 zdanie drugie k.c.).

Zasadą scalającą wszystkie pozostałe jest ta wyrażona w art. 145 § 3 k.c. zgodnie z którą przeprowadzenie drogi koniecznej winno nastąpić z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego. Ustawodawca nie przewidział wyjątku od powyższych zasad dopuszczalnych, np. w razie zaistnienia szczególnych okoliczności, zatem mając na uwadze konstytucyjne gwarancje prawa własności oraz oceny charakteru ustawowych przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej - wykluczyć należy jakąkolwiek rozszerzającą wykładnię przepisu art. 145 k.c. W obliczu mocno akcentowanej w Konstytucji ochrony prawa własności przesłanki z art. 145 k.c. uznać należy również jako gwarancję nieingerencji bez wyraźnej potrzeby w prawo własności innego podmiotu. Jako granicę restryktywnej wykładni uznać jednak trzeba konieczność stworzenia dostatecznych warunków dla realnego korzystania z prawa własności nieruchomości pozbawionej dotąd dostępu do drogi publicznej.

Przeprowadzenie drogi koniecznej stanowi wynik łącznej oceny: potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić oraz interesu społeczno-gospodarczego. W wypadku możliwości wyboru między kilkoma gruntami, co do przeprowadzenia drogi koniecznej, interes społeczno-gospodarczy wymaga, żeby w razie braku przeciwwskazań z punktu widzenia potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu – droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek tego przeprowadzenia będzie najmniejszy. Wyjątkiem od tej zasady jest art. 145 § 2 zd. 2 k.c. wprowadzony w imię zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.), jednakże nie może on iść tak daleko aby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

W razie nabycia na podstawie decyzji administracyjnej prawa własności nieruchomości powstałej w wyniku podziału, w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej ma zastosowanie per analogiam art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Sąd jest więc zobowiązany do rozważenia w pierwszej kolejności, czy możliwe jest przeprowadzenie drogi koniecznej przez nieruchomość dzieloną. Zasadą jest przeprowadzenie drogi przez tę nieruchomość, nawet wówczas, gdy powodować to będzie dla niej większy uszczerbek, niż dla nieruchomości sąsiedniej oraz uwzględnienie potrzeb gruntu nie posiadającego dostępu do drogi publicznej. Nakaz ten nie jest bezwzględny, bo inny przebieg drogi może być wyznaczony w razie braku możliwości wytyczenia drogi przez grunty dzielone – bądź fizycznie, bądź wskutek absolutnej nieracjonalności takiego przebiegu, gdyż uszczerbek nieruchomości dzielonej będzie nieproporcjonalnie większy niż dla nieruchomości sąsiedniej. Sąd rozważając właściwy przebieg drogi powinien również rozważyć i uwzględnić interes społeczno-gospodarczy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2015 r., III CSK 147/14, LEX numer 1659239). Sam konflikt pomiędzy zainteresowanymi nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę wytyczenia drogi koniecznej przez nieruchomości niektórych z nich, o ile za tym szlakiem przemawiają szczególne względy natury społeczno-gospodarczej. Dotyczy to w szczególności wypadku, gdy źródło konfliktu stanowiły przeszkody czynione wnioskodawcy w korzystaniu z posiadanej przez nich od lat drogi przez

właściciela nieruchomości, która w wyniku ustanowienia drogi koniecznej stała się nieruchomością obciążoną (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2004 r., IV CK 398/02, LEX numer 602388).

Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność gruntowa drogi koniecznej polega na tym, że na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej ustanawia się prawo przechodu, przejazdu lub przegonu bydła przez nieruchomość służebną niezależnie od tego czyją staje się własnością. Jest to rzeczowe obciążenie jednej nieruchomości na rzecz drugiej, co jest formą rozporządzenia prawem własności, ale nie prowadzącym do obrotu prawnego, którejs z tych nieruchomości. Ustanowienie służebności daje prawo do korzystania z drogi w celu posiadania dostępu do drogi publicznej z tej nieruchomości, która z różnych przyczyn została tego dostępu pozbawiona (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2015 r., II CSK 624/14, LEX numer 1844079).

Art. 145 § 2 zd. 1 k.p.c. nakazuje, aby przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpiło w taki sposób, który uwzględniałby potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz aby grunty przez które droga ma przebiegać zostały obciążone w najmniejszym zakresie. Przepis ten wyraża zasadę uwzględnienia wzajemnych interesów stron. Przy stosowaniu tej zasady Sąd powinien mieć na względzie interes społeczno-gospodarczy (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2000 r., III CKN 413/00, LEX numer: 51863).

W rozumieniu art. 145 § 1 k.c. „odpowiedni” dostęp do drogi publicznej nie oznacza dostępu najbardziej dogodnego (tak również Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 marca 2011 r., IV CSK 313/10, LEX numer 1111018).

Powyższe Sąd miał na uwadze dokonując wyboru najwłaściwszego jego zdaniem wariantu ustanowienia drogi koniecznej.

Zasadne było ustanowienie służebności w sposób opisany w sentencji postanowienia wariantem numer IV.

Wariant ten umożliwia bowiem dostęp do drogi publicznej i jest najbardziej odpowiedni pod względem społeczno-gospodarczym. Nie obciąża on ponad niezbędną potrzebę nieruchomości uczestników, a jednocześnie zapewnia dostęp do drogi publicznej. Umożliwia on przejazd samochodami osobowymi i dostawczymi o gabarytach dostosowanych do szerokości szlaku.

Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, iż droga konieczna powinna być ustanowiona w taki sposób, aby likwidować napięcie w stosunkach sąsiedzkich, a nie stanowić dodatkowe ich zarzewie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21.03.1983 r. III CRN 14/83 OSPiKA 1983 s. 12 poz. 259) Tworzenie sytuacji konfliktowych nie leży w należycie pojmowanym interesie samych zainteresowanych, ani też w interesie społeczno - gospodarczym. Ustanowienie służebności pozostałymi wariantami tworzyłoby zbędne konflikty sąsiedzkie.

Zdaniem Sądu Rejonowego w Dębicy, usytuowanie drogi służebnej według wariantu numer IV przy dobrej woli stron nie powinno stwarzać konfliktów sąsiedzkich, gdyż szlak oddalony jest od tej części nieruchomości uczestniczki P. K., która jest zabudowana i ogrodzona.

Należy mieć na uwadze, że ustanowienie służebności drogi powinno stanowić wynik łącznej oceny: potrzeb nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu przez który droga ma przebiegać oraz interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 2 zd. 1 i § 3 k.c.). Analiza okoliczności sprawy przy zastosowaniu przesłanek z art. 145 k.c. prowadzi do wniosku, iż wariant numer IV jest najbardziej optymalnym wariantem przebiegu służebności.

Ponadto, zasądzono wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością wyliczone przez biegłego sądowego rzeczoznawcę majątkowego W. P. w opinii uzupełniającej z dnia 14 marca 2016 r., k. 392-396.

Wysokość wynagrodzenia dla uczestniczki P. K. od wnioskodawczyni A. B. wynosi 2.921,00 zł, zaś od uczestników: P. B., R. B. oraz od wnioskodawczyni U. P. po 973,67 zł, gdyż osoby te są współwłaścicielami nieruchomości po 1/3 części na podstawie postanowienia o dziale spadku, stąd kwotę 2.921,00 zł rozdzielone na trzy części stosownie do wielkości

udziałów we współwłasności nieruchomości. Nie zasądzał Sąd wynagrodzenia na rzecz wnioskodawczyni A. B. z tytułu obciążenia jej nieruchomości służebnością stanowiącą działkę numer (...), gdyż zrzekła się wynagrodzenia (k. 455).

W ocenie Sądu niezasadne było stanowisko uczestniczki w przedmiocie żądania wynagrodzenia płatnego okresowo raz do roku, co potwierdza także ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego z dnia 24 maja 2016 r. Płatność okresowa doprowadziłaby do sytuacji, że służebność nie stanowiłaby ekwiwalentu za obciążenie części nieruchomości służebnością, lecz w istocie źródło dochodu uczestniczki, gdyż przekroczyłaby w krótkim czasie wartość rynkową tej części działki. Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej nie jest odszkodowaniem, lecz świadczeniem ekwiwalentnym pełniącym funkcję ceny i należy się za samo ustanowienie służebności (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2015 r., III CSK 147/14, LEX numer 1659239). Powstanie szkody musi być uwzględnione przy określeniu rodzaju i wysokości należnego wynagrodzenia, ale ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c. spoczywa na właścicielu nieruchomości obciążonej, który powołuje się na powstanie uszczerbku majątkowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 206). Zasądzone przez Sąd wynagrodzenie na podstawie tego przepisu nie powinno przenosić wysokości odszkodowania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 3/12, LEX numer 1314483). Wynagrodzenie za obciążenie służebnością może mieć charakter świadczeń okresowych, jednakże nie może obejmować okresu sprzed ustanowienia służebności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2014 r., V CSK 594/13, LEX numer 1532713; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 371/11, LEX numer 1215144; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969 r., III CRN 379/68, OSNC 1969/12/223).

Zdaniem Sądu, wysokość wynagrodzenia nie powinna przenosić wysokości odszkodowania za zajęty na drogę konieczną grunt. Żądanie uczestniczki płatności wynagrodzenia okresowo przez czas nieokreślony już w krótkim okresie czasu przewyższyłoby wartość rynkową tej części nieruchomości oraz wysokość jednorazowego wynagrodzenia określonego przez biegłą na kwoty po 2.921,00 zł od właścicieli działek numer (...). Wynagrodzenie ma pokryć koszty urządzenia i utrzymania drogi, jeśli spoczywają na właścicielu nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 206 i z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07, Palestra 2008, nr 3-4, s. 240). Zauważyć należy, że w rozpoznawanej sprawie urządzenie i utrzymanie drogi będzie należeć do właścicieli nieruchomości władających, gdyż Sąd dokonał wyboru wariantu numer IV przebiegającego w dalszej części nieruchomości uczestniczki. Uczestniczka P. K. (właścicielka nieruchomości obciążonej) w dojazdach do swojej nieruchomości korzysta z wariantu numer II, co podnosiła w toku postępowania i z tego powodu sprzeciwiała się służebności według wariantu II. Zatem to ona w tym wariantcie ponosić będzie koszty utrzymania drogi. W interesie wnioskodawców leży natomiast utrzymanie przejezdności wariantu numer IV.

Żądanie uczestniczki P. K. dotyczące oddalenia wniosku było niezasadne. Wnioskodawczyni U. P. jako współwłaściciel nieruchomości w 1/3 części wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie służebności, żądanie takie sformułował także uczestnik P. B. na rozprawie w dniu 24 maja 2016 r., który także jest współwłaścicielem w 1/3 części. Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmiierają do zachowania wspólnego prawa.

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

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. orzekając, iż każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W ocenie Sądu brak było podstaw do zastosowania art. 520 § 2 k.p.c. i zasądzenia na rzecz uczestniczki P. K. poniesionych przez nią kosztów związanych z ustanowieniem przez nią pełnomocnika, a stanowiących koszty przejazdu pełnomocnika do Sądu. Zauważyć bowiem należy, iż wnioski uczestniczki dotyczące oddalenia wniosku o ustanowienie służebności, a z ostrożności procesowej o ustanowienie służebności wariantem numer III za wynagrodzeniem płatnym okresowo co rok po 3.300,00 zł od właściciela działki numer (...) i 3.300,00 zł od właściciela działki numer (...) nie zostały uwzględnione przez Sąd.

Nakazał Sąd ściągnąć od wnioskodawczynie A. B. i od wnioskodawczynie U. P. kwoty po 184,69 zł tytułem brakującej części kosztów opinii uzupełniającej biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na podstawie art. 83 ust. 1 i 2 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 623).