

Sygn. akt IX Ca 507/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Dorota Ciepek
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku P. M.

z udziałem J. W. i M. W.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestniczek od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 8 lutego 2017 r., sygn. akt X Ns 866/15,

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

Krystyna Skiepmo Bożena Charukiewicz Dorota Ciepek

**Sygn. akt IX Ca 507/17**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. M. wniósł ostatecznie o ustanowienie służebności wjazdu z drogi koniecznej przez nieruchomości stanowiącą współwłasność uczestniczek J. W. i M. W., położoną w B. oznaczoną, jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), na całej szerokości wjazdu z drogi dojazdowej gminnej nr (...) Kw nr (...) na granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą KW (...), wjazd 6 m do działki nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) – na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w B., oznaczonej jako działka nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...), będącą własnością wnioskodawcy. Wniósł o przyznanie uczestniczkom jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wysokości 500 zł.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, iż gospodarstwo rolne, którego jest właścicielem nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Od szeregu lat taki dostęp zapewnia wnioskodawcy droga, z której korzysta grzecznościowo, przebiegająca przez działkę stanowiącą własność uczestniczek postępowania.

Uczestniczki J. W. i M. W. wniosły o oddalenie wniosku, wskazując na możliwość obciążenia służebnością drogi koniecznej innych nieruchomości sąsiednich. Domagały się również wezwania do udziału w sprawie właścicieli tych nieruchomości. Wskazywały, że kwota wynagrodzenia za ustanowienie służebności określona przez biegłego w toku postępowania została znacznie zaniżona.

Postanowieniem z dnia 8 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie obciążył nieruchomość posiadającą urządzoną księgę wieczystą nr (...) służebnością drogi koniecznej, polegającą na prawie przejazdu i przechodu, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości posiadającej urządzoną księgę wieczystą nr (...) – zgodnie z projektem przebiegu tej drogi znajdującym się na mapie ustalenia służebności gruntowej na k. 83 w aktach sprawy oraz obliczeniami pola powierzchni tak zaprojektowanej drogi znajdującym się na k. 82 w aktach sprawy, uznając wymienione powyżej dokumenty za integralną część orzeczenia. Tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowioną powyżej służebność drogi koniecznej zasądził od P. M. solidarnie na rzecz J. W. i M. W. 500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Orzekł, że całość kosztów postępowania w sprawie ponosi wnioskodawca, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca P. M. jest właścicielem nieruchomości gruntowej posiadającej urządzoną księgę wieczystą nr KW (...), składającą się z działek ewidencyjnych o numerach: (...)

Uczestniczki J. W. i M. W. są właścicielkami nieruchomości gruntowej posiadającej księgę wieczystą nr KW (...), składającej się z działek ewidencyjnych oznaczonych numerami: (...)

(...) stron położone są w miejscowości B., gmina S. i ze sobą sąsiadują. Najbliższe sąsiedztwo działek o numerach: (...) - należącej do wnioskodawcy i (...) należącej do uczestnika, to grunty o podobnym przeznaczeniu, grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalno-usługową oraz nieruchomości gruntowe zabudowane.

Działka nr (...) należąca do uczestniczek stanowi niezabudowaną działkę gruntu, która jest wykorzystywana na cele rolnicze i posiada dostęp do działki (...), wchodzącej w skład nieruchomości, dla której urządzona jest księga wieczysta nr KW (...), stanowiąca drogę publiczną. Dla działki nr (...) jest sporządzony plan zagospodarowania przestrzennego z zakazem zabudowy terenu.

Działka nr (...) należąca do wnioskodawcy jest użytkowana rolniczo i nie posiada dostępu do drogi publicznej, stanowiącej drogę gminną. Wnioskodawca od lat korzysta grzecznościowo z wjazdu przebiegającego przez działkę nr (...) stanowiącą własność uczestniczek.

Powołana w sprawie biegła sądowa z zakresu geodezji i kartografii I. W. w sporządzonej w dniu 15 lipca 2016 r. opinii zaprojektowała przebieg drogi koniecznej w wariantcie zasadniczo proponowanym przez wnioskodawcę, wskazując jednocześnie, że obejmuje ona jedynie 21 metrów kwadratowych powierzchni działki uczestniczek nr (...). Biegła przyznała jednocześnie, że to rozwiązanie jest istotnie najprostsze i najbardziej uzasadnione ekonomicznie i faktycznie z uwagi na ukształtowanie terenu oraz położenie rowu odwadniającego przedmiotowy pas gruntu. Stanowi on jedyną możliwość dotarcia do działki wnioskodawcy nr (...) z drogi gminnej o numerze (...) bez zmiany gospodarki wodnej. Zaproponowany przebieg jest najbardziej racjonalny i najmniej kosztowny, ponieważ stanowi jedyny przepust pozwalający przedostać się przez ten rów z drogi gminnej.

Biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy P. S. ustalił wartość ograniczonego prawa rzeczowego – służebności drogi koniecznej na działce nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) jako jednorazowe wynagrodzenie w kwocie 280 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek był zasadny, gdyż nieruchomość wnioskodawcy nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Ustanowiony przez Sąd przebieg drogi uwzględnia zarówno interes społeczno-gospodarczy oraz potrzeby nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Sąd podkreślił, że wyznaczona droga pokrywa się z tą, z której od lat wnioskodawca korzystał. W związku z tym brak jest potrzeby do urządzania drogi w sposób wskazany przez uczestniczki. Wysokość przyznanego

uczestniczkom wynagrodzenia uwzględnia okoliczność, iż z drogi będą korzystać obie strony. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

Powyższe postanowienie w całości zaskarżyły apelacją uczestniczki postępowania zarzucając postanowieniu obrazę przepisów postępowania, tj. art. 217 § 1 i art. 278 § 1 k.p.c. przez uwzględnienie wniosków dowodowych uczestniczek wnoszących o dopuszczenie dowodu z innych biegłych w celu ustalenia alternatywnych sposobów ustanowienia drogi koniecznej obciążającej inne działki, a w szczególności działkę (...) należącą do Z. i A. R. oraz do rzetelnej wyceny służebności oraz przepisu art. 510 § 2 k.p.c. przez odmowę wezwania do udziału w sprawie w charakterze uczestników A. i Z. R.. Wskazując na powyższe zarzuty skarżące wniosły o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd I instancji prawidłowo oraz dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe i orzekł na podstawie wszystkich dowodów, dokonując trafnej ich oceny, która została przeprowadzona w granicach art. 233 § 1 k.p.c.

Ustalenia faktyczne w sprawie poczynione zostały na podstawie wszechstronnej analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy ocenił wszystkie dowody zebrane w sprawie. Wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w dokładnych i logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Ustalenia faktyczne i ich ocenę Sąd Okręgowy przyjął za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, OSNC 1999/3/60, wyrok Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, niepublikowany i wyrok Sądu Najwyższego z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, Lex nr 390069, wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2010r., II PK 312/09, LEX nr 602700 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11, LEX nr 1165079).

Analiza akt sprawy nakazuje stwierdzić, że nie są trafne zarzuty skarżących dotyczące naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 217 § 1, art. 278 § 1 oraz art. 510 § 2 k.p.c.

Uczestniczki postępowania upatrują naruszenia dwóch pierwszych przepisów w oddaleniu przez Sąd Rejonowy wniosku o przeprowadzenie dowód z opinii innych biegłych celem ustalenia alternatywnych sposobów ustanowienia drogi koniecznej.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że w świetle art. 286 k.p.c., sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dodatkowej opinii tych samych lub innych biegłych, gdy zachodzi tego potrzeba, a więc wówczas, gdy opinia złożona do sprawy zawiera istotne braki, sprzeczności, względnie nie wyjaśnia istotnych okoliczności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2015 r. I UK 447/14). Taka sytuacja nie zachodziła w niniejszej sprawie. Opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii I. W. jest jednoznaczna i przekonująca. Nie zawiera braków. Wskazuje precyzyjnie przebieg służebności drogi koniecznej uwzględniając kryteria określone w przepisach i orzecznictwie. Biegły tym samym wyjaśnił istotne okoliczności potrzebne do rozstrzygnięcia żądania wnioskodawcy. Odniósł się również w sposób logiczny do zarzutów uczestniczek. W orzecznictwie przyjmuje się, że Sąd nie jest zobligowany dopuścić dowód z opinii innego biegłego tylko z tej przyczyny, że złożona opinia jest niekorzystna dla strony (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 września 2014 r., I ACa 324/14).

W konsekwencji należało uznać, iż dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii, z uwagi na jego poprawność, mógł stanowić wiarygodny dowód wyjaśnienia ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego, a

zarzuty formułowane przez uczestniczki postępowania zarówno na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji jak i w postępowaniu apelacyjnym należało uznać jedynie za polemikę z prawidłowymi ustaleniami i ocenami Sądu Rejonowego, co nie pozwalało na przyjęcie zasadności dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego.

W tym kontekście nie można było uznać zasadności zarzutów naruszenia art. 217 § 1 i art. 278 § 1 k.p.c.

Pierwszy z tych przepisów określa czasowe ramy powoływania przez stronę okoliczności faktycznych i zgłaszania wniosków dowodowych. Co do zasady, strona może to czynić aż do zamknięcia rozprawy w I instancji. Oddalenie w niniejszej sprawie przez Sąd Rejonowy wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego nie było związane z uchybieniem przez uczestniczki postępowania właściwego czasu na zgłoszenie tego dowodu lecz z jego merytoryczną bezzasadnością. W konsekwencji podniesiony w apelacji zarzut naruszenia wskazanego przepisu był w istocie niezasadny.

Z kolei art. 278 § 1 k.p.c. odnosi się do dowodu z opinii biegłego, który przeprowadzany jest w sytuacjach wymagających posiadania wiadomości specjalnych. Z przepisu tego wynika zasada, zgodnie z którą dowód z opinii biegłego z uwagi na wiadomości specjalne, jakie są przy nim wymagane, jest dowodem tego rodzaju, iż nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową, np. przesłuchaniem świadka. W konsekwencji naruszenie tego przepisu może przykładowo polegać na zastąpieniu dowodu z opinii biegłego innym środkiem dowodowym w sytuacji, gdy w sprawie występuje konieczność wyjaśnienia określonych okoliczności wymagających wiadomości specjalnych. W niniejszej sprawie wszystkie okoliczności wymagające wiadomości specjalnych, które występują w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej, a zatem jej przebieg, rodzaj, zakres i koszty czynności niezbędnych do wykonania na gruncie, celem urzędzenia przejazdu oraz wysokość wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności zostały wyjaśnione za pomocą dowodów z opinii biegłych, a nie innych środków dowodowych. W tej sytuacji zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 278 § 1 k.p.c. podniesiony przez skarżące w apelacji należało uznać za bezzasadny.

W kontekście sposobu przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych skarżące sformułowały również zarzut oderwany od wskazanych powyżej przepisów, ograniczający się twierdzenia, iż przeprowadzenie oględzin przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego odbyło się bez udziału uczestniczek postępowania. Analiza akt sprawy wskazuje, że uczestniczki postępowania miały na każdym etapie sprawy możliwość składania wniosków i zastrzeżeń do przeprowadzonych dowodów. Brały udział w oględzinach nieruchomości przeprowadzonych z udziałem Sądu Rejonowego. Zostały również prawidłowo zawiadomione o terminie oględzin dokonanych przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, co nastąpiło w trybie art. 139 § 1 k.p.c., a zatem po wyczerpaniu procedury opisanej w tym przepisie, który przewiduje domniemanie doręczenia pisma procesowego. W konsekwencji nie można uznać by jakiegokolwiek działanie Sądu Rejonowego było sprzeczne z przepisami dotyczącymi zawiadamiania stron o czynnościach procesowych, a tym samym by zostało naruszone prawo uczestniczek do pełnego przedstawienia swojego stanowiska w sprawie.

Skarżące wskazywały również, iż w sprawie, mimo stosownego wniosku uczestniczek, nie brali udziału właściciele nieruchomości, po której alternatywnie miała przebiegać droga konieczna. W okolicznościach niniejszej sprawy udział tych osób nie był konieczny z uwagi na, w istocie brak faktycznej alternatywy wytyczenia drogi koniecznej, w sposób innych niż dotychczasowy jej przebieg.

Odnosząc się do zastosowania przez Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie prawa materialnego, którego naruszenia skarżące nie wskazywały wprost, należy podnieść, iż analiza akt sprawy nie daje podstaw do przyjęcia naruszenia przez Sąd I instancji jakiegokolwiek przepisu prawa materialnego.

Przeprowadzenie drogi koniecznej stanowi wynik łącznej oceny: potrzeb nieruchomości niemającej 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 niemającej 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, żeby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

W niniejszej sprawie nie było w istocie sporu, co do tego, iż nieruchomości wnioskodawcy nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Spór w sprawie koncentrował się w zasadzie na przebiegu drogi koniecznej, przy czym uczestniczki postępowania konsekwentnie wskazywały, że przedmiotowa droga powinna przebiegać przez inny niż będący ich własnością grunt. Takie stanowisko nie uwzględniało jednak przesłanek, które obowiązany jest wziąć pod uwagę Sąd ustanawiając służebność drogi koniecznej.

Wszechstronna analiza całości materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie nie dawała podstaw do przyjęcia, że inny niż przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób przebiegu drogi koniecznej, w szczególności pomijający nieruchomości uczestniczek spełniałby wymogi z art. 145 § 2 k.c. Należy podkreślić, iż przebieg drogi koniecznej ustanowionej przez Sąd Rejonowy pokrywa się z dotychczasowym korzystaniem przez strony, a zatem również przez uczestniczki z ich nieruchomości. Zgodny jest również z deklarowanym przez uczestniczki sposobem korzystania z nieruchomości w przyszłości, a także nie wymaga dodatkowych nakładów finansowych, co niewątpliwie musiałoby wiązać się z wytyczeniem drogi na innej nieruchomości. Wskazać należy, co podkreśla Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach, że szczególnie wysokie koszty przystosowania wyznaczonego szlaku do przejazdu mogą być traktowane, jako okoliczność przemawiająca za wyborem innego wariantu drogi (np. postanowienia z dnia 6 kwietnia 2004 r. I CK 552/03 i z dnia 24 czerwca 1997 r. II CKN 244/97). W rezultacie należy podzielić wnioski Sądu Rejonowego, zgodnie z którymi dotychczasowy sposób korzystania przez wnioskodawcę z istniejącej drogi przebiegającej przez nieruchomości uczestniczek, przemawiał za właśnie takim ustanowieniem służebności drogi koniecznej.

W ocenie Sądu Okręgowego nie były również zasadne zarzuty skarżących dotyczące wysokości wynagrodzenia przyznanego uczestniczkom postępowania za ustanowienie na ich nieruchomości służebności drogi koniecznej.

W orzecznictwie podkreśla się, że wynagrodzenie jest ceną jaką uprawniony zobowiązuje się płacić za prawo korzystania z drogi koniecznej, nie zaś odszkodowaniem. Uznaje się, że może mieć ono charakter świadczenia jednorazowego lub okresowego, wyrażonego w formie pieniężnej lub świadczenia w naturze (np. postanowienia Sądu Najwyższego z 17 stycznia 1969 r., III CRN 379/68, z 8 maja 2000 r., V CKN 43/00). Sąd Okręgowy podziela w tym względzie wskazane przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego argumenty, zgodnie z którymi wysokość wynagrodzenia w niniejszej sprawie musiała uwzględniać fakt, że w wyniku ustanowienia służebności drogi koniecznej, nieruchomości nią obciążona nie straci na wartości, gdyż nie zmieni się sposób korzystania z tej nieruchomości. W dalszym ciągu strony będą bowiem korzystały z tej samej drogi. W istocie jakościowa zmiana będzie polegała jedynie na prawnym zagwarantowaniu wnioskodawcy możliwości korzystania z istniejącej drogi. W tej sytuacji domaganie się przez uczestniczki znacznie wyższego wynagrodzenia było niezasadne.

Reasumując należało uznać, iż zarówno przebieg drogi koniecznej, ustalony przez Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie jak i wysokość wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności uwzględniały wszelkie przesłanki wskazane w art. 145 § 2 k.c. i orzecznictwie.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w postanowieniu.

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo