

Sygn. akt III Ca 18/17

POSTANOWIENIE

Dnia 27 września 2018 r.

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

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca)

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Protokolant: prot. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2018 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku W. S. (1), E. S.

przy uczestnictwie M. S. (1), M. K. (1), S. P., J. P. (1), S. S. (1), J. S. (1), J. S. (2), A. Z., M. S. (2)

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika S. S. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 29 czerwca 2016 r., sygn. akt I Ns 1156/13

p o s t a n a w i a :

1. zmienić zaskarżone postanowienie w pkt II w ten sposób, że kwotę 7 895 zł (siedem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt pięć złotych) zastąpić kwotą 8 273 zł (osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote),

2. w pozostałym zakresie apelację oddalić,

3. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu od wnioskodawców W. S. (1), E. S. solidarnie kwotę 2 097,99 zł (dwa tysiące dziewięćdziesiąt siedem złotych 99/100) i od uczestnika S. S. (1) kwotę 790,36 zł (siedemset dziewięćdziesiąt złotych 36/100), a pozostałymi kosztami obciążyć Skarb Państwa

4. w pozostałym zakresie orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

(...)

Sygn. akt III Ca 18/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 29 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu ustanowił służebność drogi koniecznej przejazdu i przechodu szerokości 3,5 m do 4 m, długości 142 m, oznaczoną na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego J. P. (2) 5 maja 2015 r. – Wariant A, liniami w kolorze czarnym (granice działek) i liniami przerywanymi w kolorze czerwonym na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki ewid. nr (...) położonej w Z., obj. KW nr (...) szlakiem biegnącym po położonych tam działkach nr (...) obj. KW (...) po terenie ograniczonym linią łączącą punkty 363-362-308-306-304-298-364-365-297-303-305-310-363 oraz pkt 366-367-388-238-245-366 , dalej nr (...) obj. KW nr (...) po terenie ograniczonym linią łączącą pkt 365-364-296-271-272-273-276-237-229-230-389-388-367-366-275-274-269-270-365 (pkt I). Tytułem wynagrodzenia za ustanowioną służebność zasądził od W. S. (1) i E. S. solidarnie na rzecz S. S. (1) wynagrodzenie w kwocie 7.895 zł (pkt II).

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., stwierdził, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie, a odnośnie wydatków w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c. – przyjmując, że interesy uczestników były sprzeczne, co wyraziło się przedstawieniem różnych propozycji szlaku drogi koniecznej i przełożyło się na wygenerowanie dodatkowych kosztów opinii geodezyjnej i biegłego rzeczoznawcy. W związku z tym poniesione wydatki stosunkowo rozdzielił pomiędzy wnioskodawcami i uczestnikami S. S. (1), M. K. (1) i M. S. (1) (pkt III). Przyznał także biegłemu A. W. wynagrodzenie w kwocie 117,97 zł nakazując tymczasowo wypłacić je ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Sączu (pkt IV), a jednocześnie nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Sączu - od wnioskodawców solidarnie kwotę 5.283,77 zł, od S. S. (1) kwotę 1.399,87 zł, od M. K. (1) i M. S. (1) kwoty po 314,50 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa (pkt V).

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawcy są właścicielami na prawach ustawowej wspólności majątkowej działki nr (...) o pow. 0,09 ha położonej w Z., położonej niemal bezpośrednio przy Jeziorze R., użytkowanej rekreacyjnie. Obecnie działka jest niezabudowana, chociaż w przeszłości znajdował się na niej drewniany domek rekreacyjny, który spłonął w 2009 r. Nieruchomość jest ogrodzona, od strony wąskiego pasa gruntu działki nr (...) znajduje się brama wjazdowa, na działce jest drewniane wc i nieczynny hydrofor. Działka w przeszłości należała do rodziców wnioskodawczyni, drewniany domek został wybudowany w 1962 r. Komunikacja z działką wnioskodawców odbywała się od drogi publicznej oznaczonej jako działka nr (...) utwardzonym fragmentem działki nr (...), przy granicy z działką (...), dalej w kierunku działki (...), na której łukiem szlak skręcał w kierunku jeziora. Utwardzona część komunikacji kończyła się w południowo-zachodniej części działki (...), to miejsce wykorzystuje się jako parking, dalej prowadzi utwardzona komunikacja do zabudowań na działce (...).

Zgodnie z ustaleniami Sądu wnioskodawcy zazwyczaj, przyjeżdżając do Z., opisanym wyżej szlakiem, zatrzymywali samochód na parkingu na działce nr (...) a dalej udawali się do swojej nieruchomości pieszo po nieutwardzonej części działki (...) w dół, wąskim pasem i wchodzili na posesję od północnej części działki (...). Bywały jednak sytuacje, choć sporadyczne, że zjechali samochodem na działkę wówczas, gdy zachodziła konieczność transportu cięższych przedmiotów. Komunikacja z działką w latach wcześniejszych odbywała się także od strony jeziora.

Obecnym właścicielem działek nr (...) jest S. S. (1). Na działce (...) znajduje się nowy budynek mieszkalny i budynek gospodarczy. Na działce nr (...) jest obecnie prowadzona działalność gospodarcza przez uczestnika, w postaci pola biwakowego, na którym stoją przyczepy kempingowe.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że od wielu lat na działce (...), przy granicy z działką (...) istniała najpierw ścieżka potem droga, stopniowo utwardzana przez rodzinę S., wykorzystywana przez nich jako dojazd do domu a także przez właścicieli okolicznych działek rekreacyjnych oraz następnie także użytkowników pola kempingowego. Kilka lat temu uczestnik S. S. (1) utwardził także miejsce parkingowe na działce nr (...). Działki (...) są obciążone służebnościami na rzecz działek dalej położonych ((...) i inne). Szlak tych służebności biegnie po utwardzonym fragmencie działek (...). W południowo-wschodnim fragmencie działki (...) znajdują się w świetle szlaku proponowanego przez uczestników M. K., M i J. S. lub w bezpośrednim sąsiedztwie przyczepy kempingowe i wyposażenie, sprzęt ich właścicieli.

Działki nr (...) są ogrodzone, od drogi publicznej prowadzi do nich zamykana brama wjazdowa. Do wysokości działki nr (...) położone są ażurowe płyty betonowe, na których parkują pojazdy właścicieli w/w działek. Działka (...) jest zabudowana nowym domem, na jednej z działek są fundamenty po starym domku, na działce (...) jest budynek. Przy granicy z działką (...) jest wysoka skarpa, działki w tym miejscu są porośnięte trawą i drzewkami.

Właścicielami działki (...) są S. i J. P. (1); (...) – M. S. (2); (...) – M. S. (1); (...) – M. i J. S. (2); (...) – M. K. (1); (...) – A. Z.. Powyższe działki, począwszy od (...) są obciążone służebnościami przejazdu i przejścia na rzecz nieruchomości oddalonych od drogi publicznej.

Do czasu złożenia wniosku o ustanowienie służebności korzystanie z utwardzonego dojazdu odbywało się bezkonfliktowo. Wnioskodawcy, uczestnicy S. oraz wiele innych osób korzystali z utwardzonej drogi po działkach (...), parkowali samochody na działce (...), dalszą część komunikacji wnioskodawcy odbywali do swojej nieruchomości zazwyczaj pieszo, dolną częścią działki (...). Przyczyną konfliktu stały się natomiast plany budowy przez wnioskodawców nowego domu rekreacyjnego i brak zgody uczestnika S. S. (1) na przejazd, w szczególności poniżej utwardzanego szlaku drożnego.

Wynagrodzenia za proponowane służebności według wyliczeń ustalonych przez biegłego wynoszą - w wersji wnioskodawców 7.895 zł., w wersji uczestnika S. S. (1) – 12.701 zł., zaś uczestników M. K., M. i J. S. – 9.964 zł.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, że wniosek zasługiwał na uwzględnienie. Nieruchomość wnioskodawców nie posiada bowiem odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a proponowane przez uczestników warianty przebiegu służebności, takiego dostępu do drogi publicznej im nie zapewniają, a ponadto stanowią nadmierne obciążenie dla nieruchomości, po których służebność miałyby zostać poprowadzona.

Zgodnie z wersją uczestnika S. S. (1), droga miałyby bowiem przebiegać po niewielkich działkach, przez jedyne miejsce do parkowania pojazdów i w zbyt małej odległości od domu znajdującego się na działce (...), powodując całkowite wyłączenie z racjonalnego wykorzystania tej nieruchomości. Ponadto ukształtowanie końcowego fragmentu tego szlaku wiązałoby się z koniecznością usunięcia skarpy. Droga proponowana przez uczestników M. K. i M. S. nadmiernie obciąża natomiast działkę S. S. (1) – w proponowanej na służebność części nieruchomości koncentruje się część rekreacyjno-wypoczynkowa użytkowników pola biwakowego.

W tej sytuacji Sąd I instancji stwierdził, że jedynie wariant proponowany przez wnioskodawców spełnia kryteria z art. 145 k.c. - szlak ten w głównej mierze prowadzi po utwardzonej drodze, ta część działki została przystosowana do celów komunikacyjnych przez samego uczestnika S. S.. Sąd Rejonowy miał na uwadze, że druga część służebności biegnie po trawiastej części działki, a w świetle szlaku w dacie oględzin znajdowały się tam: fragment przyczepy i drewnianego podestu. Uznał Sąd jednak, że okoliczności te nie stanowią przeszkody do urządzenia dalszego zjazdu.

Zdaniem Sądu Rejonowego, uczestnik S. S. (1) nie wykazał, że zamierza rozszerzyć zakres prowadzonej działalności gospodarczej, a związane z tym okoliczności zostały podniesione na użytek postępowania. W terenie brak było widocznych śladów zagospodarowania spornej części, na potrzeby sanitarne lub biwakowe. Sąd I instancji podkreślił, że nie sposób przyjąć, by przejazd do działki rekreacyjnej, szlakiem omijającym łukiem część wypoczynkową działki nr (...), mogły utrudnić korzystanie z pola biwakowego, na które przyjeżdża wiele pojazdów parkujących w pobliżu, ale także przejeżdżających dalej do innych działek. Zaznaczył, że droga konieczna nie jest ustanawiana w celu zapewnienia wnioskodawcy miejsc parkingowych - ma ona jedynie służyć sprawnej komunikacji do jego działki, co w żaden sposób nie utrudni rekreacji czy to na polu biwakowym czy też przy jeziorze.

Postanowienie to zaskarżył apelacją uczestnik S. S. (1) w zakresie pkt I, II, III i V zarzucając:

Naruszenie przepisów postępowania, tj.

1. brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, co doprowadziło do dokonania błędnych ustaleń faktycznych i przyjęcia, że ustanowienie służebności według wariantu B miałyby przebiegać przez jedyne miejsce do

parkowania pojazdów, w nie do zaakceptowania małej odległości na działce (...), co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia, że z proponowanych w niniejszej sprawie wariantów A, B i C ustanowienia służebności drogi koniecznej, wariant A będzie stanowił najmniejsze obciążenie nieruchomości, w sytuacji, gdy wariant B:

- a) opisuje szlak znacznie krótszy i zajmujący znacznie mniejszą powierzchnię niż wariant A,
- b) ma proponowaną szerokość 3 m, z poszerzeniem do 4,4 m przy działce nr (...), jest więc węższy niż proponowany przez wnioskodawców,
- c) w większości przebiega w miejscu, gdzie są już ustanowione służebności drogi koniecznej uwidocznione w księgach wieczystych,
- d) dotyczy działki nr (...), której właścicielka A. Z. wyraziła zgodę na ustanowienie służebności drogi koniecznej na jej nieruchomości według wskazania uczestnika S. S. (1),
- e) nie przebiega przez jedyne miejsca parkingowe dla pojazdów właścicieli, gdyż działki są porośnięte trawą i znajduje się na nich miejsce, gdzie można urządzić parking dla samochodów, poza tym jedynie na działce (...) znajdują się budynki, są to działki użytkowane sporadycznie przez mieszkańców w K. właścicieli,

2. dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez uznanie, że uczestnik S. S. (1) nie wykazał, że zamierza rozszerzyć zakres prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej przez zagospodarowanie spornego terenu na część sanitarną lub biwakową, w sytuacji gdy uczestnik przedłożył pismem z 21 kwietnia 2016 r. wniosek z 15 kwietnia 2016 r. dotyczący prośby skierowanej do Wójta Gminy Ł. o zmianę przeznaczenia działek nr (...) położonych w miejscowości Z. z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinno – rekreacyjno- usługowe wraz z mapą, ponadto w opinii biegłego sądowego J. P. (2) projekt węzła sanitarnego został oznaczony na mapie sytuacyjnej w skali 1:500

3. naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie,

Naruszenie prawa materialnego, tj. art. 145 § 2 i 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w ustalonym stanie faktycznym, ustanowienie drogi koniecznej przez nieruchomość uczestnika S. S. (1), zgodnie z wariantem A, nie będzie zbytnim obciążeniem dla właściciela nieruchomości obciążonej, w sytuacji gdy wariant ten powodowałby znaczne obciążenie dla gruntów, po których służebność miałyby prowadzić, ponieważ:

1. prowadziłyby przez pole biwakowe, oddzielając je od placu zabaw dla dzieci, co mogłoby powodować niebezpieczne sytuacje,
2. prowadziłyby do wydzielenia z działki (...) jej części, z której właściciel nie mógłby już korzystać,
3. obejmuje największy obszar gruntów w porównaniu do pozostałych wariantów,
4. na działce (...) znajduje się dom S. S. (1), w którym stale zamieszkuje razem z uczestnikami J. i W. S. (2) oraz pozostałą rodziną, co w przyszłości może powodować konflikty pomiędzy uczestnikami a wnioskodawcami

Nadto przyjęcie wariantu B z wszystkich proponowanych w sprawie byłoby najmniejszym obciążeniem dla właściciela nieruchomości obciążonej.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia za wyjątkiem pkt IV i ustanowienie służebności drogi koniecznej wedle wariantu B wskazanego na mapie sporządzonej przez biegłego J. P. (2) znajdującej się w aktach sprawy, a także zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika S. S. (1) kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, względnie o uchylenie postanowienia poza pkt IV i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu Okręgowego, apelacja uczestnika okazała się uzasadniona tylko o tyle, o ile doprowadziła do zmiany zasądzonego wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia dotyczące wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności. Znajdują one potwierdzenie w materiale dowodowym zebranym w sprawie, a ich ocena dokonana została właściwie i wszechstronnie. Ocena ta nie budzi zastrzeżeń Sądu Okręgowego i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów. Sąd Okręgowy podziela wszystkie ustalenia Sądu I instancji, przyjmując je za podstawę własnych rozważań, jak również podziela wyprowadzone z tych ustaleń wnioski natury prawnej.

Za chybione należało uznać zarzuty dokonania błędnych, czy sprzecznych z treścią materiału dowodowego ustaleń faktycznych. Zarzut taki może zostać uznany za trafny jedynie wówczas, gdy skarżący wykaże, że poczynione przez Sąd ustalenia nie znajdują oparcia w całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, bądź że ocena poszczególnych dowodów pozostaje w sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego czy wskazaniami wiedzy, co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca. Ustalenia Sądu I instancji zostały poczynione na podstawie zebranych dowodów, w szczególności na podstawie opinii biegłego geodety, który uwidoczniał na mapie przebieg poszczególnych, proponowanych przez strony wariantów szlaku. Sąd Rejonowy ustanawiając przebieg służebności zgodnie z propozycją wnioskodawców, tj. według oznaczenia biegłego geodety, według wariantu A, wziął pod uwagę wszystkie kryteria warunkujące ustanowienie drogi koniecznej, o których mowa w art. 145 k.c., a wywiedzione w apelacji zarzuty naruszenia § 2 i 3 tego przepisu, nie mogły odnieść zamierzonego rezultatu. Sąd I instancji trafnie przyjął, że jedynie poprowadzenie drogi koniecznej zgodnie z wariantem A, spełni kryteria jak najmniejszego obciążenia nieruchomości, po której służebność ma być ustanowiona, a jednocześnie zapewni uprawnionym odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Ustanowienie służebności w wersji ustalonej przez Sąd Rejonowy, wbrew twierdzeniom apelującego, nie wpłynie na zmianę ukształtowania jego nieruchomości. Obciążenie nieruchomości uczestnika polega bowiem jedynie na konieczności znoszenia okresowego przejazdu wyznaczonym szlakiem służebnym szlakiem. Nieruchomość wnioskodawców ma charakter rekreacyjno-wypoczynkowy, jest wykorzystywana przeważnie w okresie letnim, a wnioskodawcy pojawiają się na niej sporadycznie.

Apelujący podważał zasadność ustanowienia służebności według szlaku opisanego w opinii biegłego geodety jako wariant A i żądał, by szlak ten został poprowadzony zgodnie z wariantem B ewentualnie, aby droga konieczna przebiegała wzdłuż granicy działek nr (...), ponieważ na działkach tych istnieje nigdy nie ustanowiona już służebność do działek nr (...). Chociaż jednak w przeszłości dojazd tym wariantem był możliwy, to aktualnie możliwość taka nie istnieje, z powodu wysokiej skarpy od strony drogi. Celem wykonania dojazdu tym wariantem, konieczne byłoby wykonanie zjazdu z opisanej skarpy. W związku z tym Sąd Okręgowy na rozprawie 6 kwietnia 2017 r. dopuścił dowód z opinii biegłego ds. budowlanych celem ustalenia, możliwości i kosztu wykonania takiego zjazdu zdatnego do korzystania w zakresie przechodu i przejazdu na szlaku służebnym biegnącym wzdłuż granicy działek (...) (k. 806). Wnioski wynikające z opinii biegłego potwierdziły prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, co do tego, że jedynie droga konieczna ustanowiona zgodnie z wariantem A, z jednej strony zapewni nieruchomości wnioskodawców odpowiedni dostęp do drogi publicznej, a z drugiej strony uwzględni interes społeczno-gospodarczy i w najmniejszym stopniu obciąży grunty, po których będzie prowadzić.

Biegły w zakresie budownictwa lądowego L. D. w opinii z 26 lipca 2017 r. (k. 835 i n.) wskazał, że budowa normatywnego zjazdu o szerokości 5 m za skarpy drogi utwardzonej wysokości około 3 m wymaga wykonania podjazdu długości około 33 m. W zależności od konstrukcji nasypu dojazd ten zajmie znaczną szerokość działek służebnych nr (...). Szacunkowy koszt wykonania zjazdu został przez biegłego wyliczony na kwotę 59.556 zł. Równocześnie biegły zwrócił uwagę, że wybudowanie zjazdu spowoduje rozdzielenie nieruchomości składającej się z działek nr (...), a

połączenie i organizacja komunikacji pomiędzy rozdzielonymi działkami będzie wymagało dodatkowych, wysokich nakładów.

Apelujący w piśmie z 13 października 2017 r. (k. 877 i n.) zarzucił, że biegły nieprawidłowo zastosował przepisy powoływanego w opinii rozporządzenia z 2 marca 1999 r., ponieważ dotyczy ono dróg publicznych, a nie zjazdów prywatnych. Podniósł także, że koszt wykonania zjazdu został znacznie zawyżony. Dalej wywodził, że szlak drożny, po którym Sąd Rejonowy ustanowił służebność nie spełnia żadnych norm, został wybudowany przez apelującego dla własnego użytku, w celu dojazdu do szamba. W związku z tym uczestnik wniósł o zobowiązanie biegłego do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy zjazd po działce według wariantu A spełnia wymogi zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 200 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i jakie byłyby koszty urządzenia zjazdu obejmujące prace konieczne do utwardzenia terenu na tym odcinku oraz zniwelowania wysokości skarpy. Ustanowienie służebności zgodnie z żądaniem wnioskodawców, narazi go bowiem na dodatkowe koszty - obecnie pięć służebności przechodzi wzdłuż granicy działek (...). W związku z tym jedynie wariant B jest rozwiązaniem optymalnym i może spełnić wymagania wnioskodawców. Zakwestionował również stanowisko biegłego co do wymogów związanych z maksymalnym nachyleniem drogi. Podkreślił, że służebność według wariantu A dzieli jego gospodarstwo, a także jedną z działek, co w niej nie ma miejsca w przypadku wariantu B, który jest bezkolizyjny. Wyliczona przez biegłego cena przystosowania szlaku według wariantu B jest zdaniem uczestnika znacznie zawyżona.

Odnosząc się do zarzutów uczestnika, biegły w opinii uzupełniającej z 9 grudnia 2017 r. (k. 885 n.) w całości podtrzymał uprzednio sporządzoną opinię. Wskazał, że uczestnik słusznie podnosi, że projektowany szlak nie jest drogą publiczną, nie bierze jednak pod uwagę tego, że będą się po niej poruszać takie same pojazdy, jak po drogach publicznych. Ustawodawca w wytycznych technicznych podał zasady budowy dróg, po których będzie zapewniony bezpieczny przejazd pojazdami posiadającymi homologację. Podtrzymał również stanowisko co do szacowanych kosztów budowy szlaku wskazując, jakie prace wchodzi w ich zakres. Zwrócił uwagę, że przedmiotem opinii nie była analiza prawidłowości wykonania istniejącego zjazdu w wariantcie A, czy ewentualna analiza kosztów przystosowania tego zjazdu do warunków normatywnych, ani też analiza normatywnego nachylenia dróg publicznych czy gminnych. Potwierdził, że droga posiadająca większe nachylenie niż 12% nie zapewnia bezpiecznego przejazdu. Przy realizacji nowej inwestycji drogę należy poprowadzić tak, aby zapewniała bezpieczny przejazd każdym pojazdem o każdej porze roku. Wyliczenie kosztów zostało dokonane zgodnie z zasadami kosztorysowania oraz wymogami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 18 maja 2004 r. Własna analiza cen oparta na ofercie kilku wykonawców nie przedstawi rzetelnego obrazu cen rynkowych i tym samym faktycznego kosztu wykonania inwestycji. Ceny zastosowane z ogólnie stosowanych publikacji, w tym przypadku publikacji S. dają gwarancję oszacowania kosztów w cenach rynkowych.

W kolejnym piśmie z 27 stycznia 2018 r. (k. 915 i n.), uczestnik zakwestionował opinię uzupełniającą, zarzucając, że skoro droga konieczna nie jest drogą publiczną, nie muszą być spełnione warunki techniczne aby drogę urządzić; nie zachodzi też potrzeba wydatkowania takich kosztów jak wyliczone w opinii. Nie zgodził się ze stanowiskiem biegłego co do maksymalnego nachylenia drogi. Zakwestionował proponowaną szerokość zjazdu przy wjeździe i zjeździe w kierunku działki wnioskodawców – powinno się go wykonać najkrótszym szlakiem o większym pochyleniu, aby nie naruszać własności działki (...). Kosztorys winien zostać wykonany według cen najniższych a nie średnich. Apelujący domagał się też, aby biegły wypowiedział się, czy szlak w wariantcie A w części dotyczącej zjazdu do działki wnioskodawców spełnia normy i warunki wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów i jakie byłyby koszty związane z przystosowaniem tego zjazdu do przepisów aktualnie obowiązujących, a także koszty zniwelowania wysokości skarpy.

Biegły L. D. w czasie przesłuchania na rozprawie 17 maja 2018 r. odpowiadając na powyższe wskazał, że z punktu widzenia projektowania drogi, różnica wysokości jest zasadniczą wadą związaną z budową szlaku według wskazania uczestnika. Odnośnie zjazdu na prywatną nieruchomość, przepisy podają jedynie, że pierwsze 5 m zjazdu powinno przebiegać w terenie o niewielkim nachyleniu, pozostała część może mieć nachylenie do 15%, co wiąże się z przyczepnością pojazdów. Biegły podkreślił, że budowa zjazdu w miejscu proponowanym przez uczestnika nie jest

racjonalna, wymaga dużych kosztów, rozdziela działkę na dwie części z bardzo utrudnioną komunikacją. Wskazał, że w celu zapewnienia tej komunikacji należałoby dodatkowo wybudować przejazd pod mostem, co stanowi już budowlę mostową. Nawet bowiem w przypadku zjazdu z drogi prywatnej, zasady bezpieczeństwa wymagają, aby reguły wskazane w opinii zostały zachowane. Biegły zaznaczył, że nie widzi innej możliwości budowy zjazdu niż tej, którą przedstawił w opinii - jest to jedyne racjonalne rozwiązanie w tym miejscu z uwagi na wydłużenie długości zjazdu, a przez to zmniejszenie nachylenia.

W całości podtrzymał opinię odnośnie kosztów związanych z budową zjazdu wskazując, że przyjął najbardziej zbliżoną katalogowo wartość robót jakie należy wykonać. Podał, że nie ma możliwości złagodzenia warunku jaki musi spełniać wybudowany zjazd z uwagi na okoliczności tej konkretnej sprawy zarówno po stronie wnioskodawców jak i uczestnika. Dopuszczył możliwość zawężenia pasa jezdni w stosunku do przyjętego do około 2,5 m, nie mniej niż do 2,25 m. Wskazał, że opinia bazuje na cenach średnich z uwzględnieniem miejsca wykonania robót. Wykonanie kosztorysu według cen najniższych zmniejszy koszt inwestycji o około 15% od ustalonej wartości. Nie oceniał stanu technicznego przejazdu ustanowionego przez Sąd Rejonowy, dlatego nie miał możliwości odniesienia się do parametrów drogi; na podstawie spostrzeżeń poczynionych w czasie oględzin wyciągnął wniosek, że jest to droga przejezdna, której ewentualnie stan nawierzchni powinien ulec poprawie. Formalne zezwolenia są związane przede wszystkim z koniecznością wybudowania nasypu, ponieważ jest to już budowla inżynierska natomiast na poprawę struktury nawierzchni drogi, po której ustanawiana została służebność przez Sąd I instancji, zezwolenia nie są wymagane. Mówiąc o przejezdności wybranej przez Sąd I instancji drogi, odnosił się do ruchu, który w tym momencie się tam odbywał czyli samochodów osobowych z przyczepami. Wskazał, że obecnie ceny robót budowlanych są stabilne i na przestrzeni ostatnich kilku lat mogła zarysować się niewielka tendencja spadkowa w zakresie do 5 %, przy czym wartość ma również związek z dokładnością wyceny.

W ocenie Sądu Okręgowego, opinia biegłego L. D. jest prawidłowa, nie została skutecznie zakwestionowana przez apelującego, a wynikające z niej wnioski są logiczne. Może ona zatem stanowić podstawę ustaleń faktycznych. Biegły szczegółowo odpowiedział na pytania Sądu, odniósł się do wszystkich zarzutów uczestnika w pisemnej opinii uzupełniającej oraz w trakcie uzupełniającej opinii ustnej, kiedy zostały przez niego ostatecznie wyjaśnione wszelkie wątpliwości. Biegły udzielił wówczas odpowiedzi na pytania zarówno Sądu jak i stron. Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego, jak i z opinii biegłego jednoznacznie wynika, że ustanowienie drogi koniecznej zgodnie z wariantami forsowanymi przez apelującego, zarówno co do wariantu B, jak i tego przewidującego przebieg drogi koniecznej w miejscu ustanowionych w przeszłości służebności przebiegających granicami jego działek, pozostaje w sprzeczności z art. 145 § 2 i 3 k.c. Opinia biegłego ds. budownictwa lądowego potwierdza, że budowa zjazdu ze szlaku przechodzącego wzdłuż granicy działek (...) wymagałaby bardzo wysokich i niewspółmiernych nakładów, a zasadność ich wydatkowania w kontekście przeznaczenia nieruchomości wnioskodawców na cele rekreacyjne, nie znajduje racjonalnego uzasadnienia. Takie usytuowanie drogi koniecznej w rzeczywistości dzieli nieruchomość uczestnika na dwie części, co jednoznacznie potwierdza przedstawiona w sprawie opinia.

Zauważenia wymaga, że jak wskazywali wnioskodawcy od kiedy nich poprzednicy prawni nabyli nieruchomość władnąca komunikowali się z nią w sposób określony we wniosku i taki stan rzeczy istniał od lat 60-tych do 2009 r. kiedy istniejący tam domek letniskowy uległ spaleni, o czym świadczy położenie bramy wjazdowej. Także po tym kiedy usuwano, jego pozostałości oraz planowano budowę nowego budynku do czasu powstania konfliktu mogli dojeżdżać tym samym szlakiem, chociaż pole kampingowe już funkcjonowało. Okoliczności te w ocenie Sądu Okręgowego potwierdzają trafność zapadłego rozstrzygnięcia.

Wbrew stanowisku prezentowanemu przez apelującego, Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że ustanowienie służebności według propozycji uczestnika, nie daje się zaakceptować. Sąd Okręgowy w całości podziela stanowisko Sądu Rejonowego, że ustanowienie służebności zgodnie z wariantem B, w nadmierny sposób obciąża nieruchomość, po których miałyby przebiegać. Nieruchomości te mają stosunkowo niewielką powierzchnię, nieporównywalnie mniejszą niż działki apelującego, więc dodatkowe wyłączenie ich części poprzez poprowadzenie po ich powierzchni

drogi koniecznej, byłoby sprzeczne z interesem społeczno- gospodarczym, o którym mowa w art. 145 § 3 k.c. i stanowiłoby dla ich właścicieli niewspółmierną stratę, prowadząc w istocie do pozbawienia ich dotychczasowej funkcji.

Sąd Rejonowy, słusznie zaakcentował, że przebieg tej wersji szlaku w bezpośredniej bliskości budynku mieszkalnego usytuowanego na działce (...) jest nie do zaakceptowania. Okoliczność, że droga biegnąca wariantem B zajmuje znacznie mniejszą powierzchnię, nie ma znaczenia w kontekście art. 145 k.c., który mówi o możliwie najmniejszym obciążeniu gruntów, przez które droga ma przebiegać, nie przewiduje natomiast kryterium długości szlaku. Ponadto wariant B jest rozwiązaniem najdroższym m. in. dlatego, że w największy sposób ingeruje w zastane stosunki, a nawet w ukształtowanie terenu. Również ten wariant służebności wymagałby przeprowadzenia zaawansowanych robót ziemnych związanych z niwelacją skarpy i odpowiednim ukształtowaniem nachylenia terenu, w celu zapewnienia bezpiecznego przejazdu. W związku z tym, stanowisko apelującego nie zasługuje na aprobatę.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, co do tego, że twierdzenia apelującego, odnośnie poszerzenia działalności gospodarczej, zostały sformułowane na użytek postępowania, zaś przeciwna argumentacja apelującego nie znajduje na razie potwierdzenia w rzeczywistości. Sąd I instancji w ramach przeprowadzonych oględzin nie stwierdził jakichkolwiek śladów zagospodarowania tej części nieruchomości. Uczestnik S. S. (1) na rozprawie 1 kwietnia 2016 r. zeznał, że na chwilę obecną w w/w zakresie nie został złożony żaden wniosek do właściwego organu (k. 627). Okoliczność, że kilka dni później złożył do Wójta Gminy Ł. wniosek o zmianę przeznaczenia działek (...) nie oznacza, że jego działania powinny zyskać akceptację szczególnie, że do chwili obecnej żadne tego typu dowody nie zostały przez niego przedłożone. Ponadto dotychczas nie zostały poczynione żadne prace mające na celu budowę węzła sanitarnego, czy umiejscowienie kolejnych przyczep w proponowanym przebiegu szlaku służebnego. Niewielkie przesunięcie potencjalnej ich lokalizacji, nie spowoduje straty po stronie uczestnika.

Nie jest również przekonujące stanowisko, że ustanowienie służebności zgodnie z wariantem A spowoduje znaczne obciążenie gruntów, po których droga będzie przebiegała. Jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, szlak proponowany przez wnioskodawców, w przeważającej części prowadzi po utwardzonej drodze, która została przystosowana przez uczestnika właśnie w celach komunikacyjnych. Część szlaku biegnącą po gruncie trawiastym jest również wykorzystywana do przejazdów, jak bowiem stwierdził biegły szlak jest przejezdny. Przystosowanie jej do wykonywania przejazdów jest możliwe, szczególnie że przeszkody posadowione w świetle tego szlaku nie są trwale związane z gruntem.

Nie bez znaczenia jest również to, że poprowadzenie służebności wariantem ustalonym przez Sąd Rejonowy obciąży jedynie dwie nieruchomości. Trudno się zgodzić z apelującym, by ustanowienie służebności powodowało niebezpieczne sytuacje w związku ze znajdującym się tam polem biwakowym, czy by skutkowało to wydzieleniem z działki (...) jej części, z której właściciel nie mógłby korzystać. Ustanowiona służebność będzie służyła rodzinie wnioskodawcy do wykonywania okazjonalnych przejazdów odbywających się z niedużą intensywnością, nawet po wybudowaniu domu z możliwością całorocznego pobytu, a także z niewielką prędkością. Droga konieczna prowadzi bowiem do działki rekreacyjnej, sporadycznie używanej, będzie wykorzystywana kilkadziesiąt razy w roku. Nie można zatem mówić o jakimkolwiek zagrożeniu dla osób wypoczywających na działce uczestnika, szczególnie, że osoby przebywające na biwaku, zwykle same również korzystają z samochodów. Z tych samych przyczyn nie można mówić o tym, by uczestnik został pozbawiony możliwości korzystania z części działki (...). Okoliczność, że na działce (...) znajduje się dom uczestnika, nie może skutkować zmianą rozstrzygnięcia. Budynek jest zlokalizowany w bezpiecznej odległości od szlaku, służebność w większości prowadzi po już urządzonej drodze, która jest umiejscowiona w przeważającej części skrajem działki apelującego. Ponadto, sam potencjalny 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 wnioskodawcom w korzystaniu z posiadanej przez nich od lat drogi przez właściciela nieruchomości, która w wyniku ustanowienia drogi koniecznej stała się nieruchomości obciążoną (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 stycznia 2004 r., IV CK 398/02). Jak już wskazano, okoliczność, że szlak według wariantu A obejmuje największy obszar zajęty pod służebność, nie jest tożsama z zakresem obciążenia. Kryterium to jest tylko jednym z czynników, które bierze się pod uwagę przy

ocenie, który z proponowanych wariantów stanowi najmniejsze obciążenie dla nieruchomości po których droga ma prowadzić. Okoliczność ta samodzielnie nie może prowadzić do podważenia trafnego orzeczenia Sądu I instancji.

Na koniec podkreślić należy jeszcze i tą okoliczność, że obciążenie działki wnioskodawcy istniejącymi służebnościami wzdłuż granicy działek nr (...) jest iluzoryczne z tej przyczyny, że w żaden sposób aktualnie nie mogą one być wykonywane z uwagi na ukształtowanie terenu – wysoką skarpe, co potwierdziła opinia biegłego L. D. w niniejszej sprawie. Stan taki istnieje już od dłuższego czasu, co oznacza, że pomimo istniejących służebności problem dojazdu do działek władających określonych w podstawie ich ustanowienia, został rozwiązany w inny sposób. Daje to uczestnikowi możliwość dostosowania stanu prawnego do istniejącej rzeczywistości, przez podjęcia działań w trybie przepisów art. 291k.c. lub 293- 295 k.c.

Ze względu na długotrwały tok postępowania, zachodziła konieczność ponownego ustalenia wynagrodzenia związanego z ustanowieniem służebności według poszczególnych wariantów. W związku z tym Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii uzupełniającej biegłego w zakresie szacowania nieruchomości. Biegły w opinii uzupełniającej z 11 czerwca 2018 r. (k. 936 i n.) aktualizując operat szacunkowy z 21 września 2015 r. wskazał, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności zgodnie z wariantem A wynosi łącznie 8.273 zł, według wariantu B – 13.787 zł, a według wariantu C - 10.466 zł (k. 967). Wynikające z tej opinii wnioski ponownie potwierdziły zatem, że wariant przebiegu służebności wybrany przez Sąd I instancji, w dalszym ciągu jest rozwiązaniem najtańszym.

Prawidłowe jest także orzeczenie Sądu Rejonowego o kosztach postępowania - w sprawie nie zachodziły podstawy do stosowania względem uczestnika art. 102 k.p.c. Podkreślenia wymaga, że przepis ten może być stosowany jedynie wyjątkowo, jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Zastosowania art. 102 k.p.c. nie usprawiedliwia sama trudna sytuacja majątkowa strony, której zresztą uczestnik nie wykazał – Sąd Rejonowy prawomocnie odmówił mu zwolnienia z opłaty od apelacji. Nie przemawia za tym również poprowadzenie służebnego szlaku po nieruchomościach będących własnością uczestnika. Jak już wskazano powyżej, takie obciążenie nieruchomości, nie pozbawia go możliwości realizacji planów związanych z rozbudową istniejącej infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej. Ponadto uczestnik jest uprawniony do otrzymania wynagrodzenia za ustanowienie służebności, co ma na celu rekompensatę związaną z ograniczeniem jego własności.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w pkt 1 sentencji.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach postępowania związanych z wydatkami na opinie biegłych przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym orzeczono w pkt. 3 na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Opinia biegłego L. D. została przeprowadzona w związku z wyraźnym żądaniem apelującego, dlatego w całości winien on ponosić koszty związane z jej wydaniem. Wynagrodzenie biegłego za sporządzenie tej opinii wyniosło 2.290,36 zł, uczestnik uiścił zaliczkę na poczet tej opinii w kwocie 1.500 zł, dlatego obciąża go obowiązek zapłaty pozostałej części, która została tymczasowo poniesiona przez Skarb Państwa, tj. kwoty 790,36 zł.

Wnioskodawcy zostali obciążeni natomiast koniecznością zwrotu kosztów opinii aktualizacyjnej sporządzonej przez biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości – ustalenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności zgodnie z aktualną wyceną leżało w ich interesie i ściśle wiązało się ze zgłoszonym przez nich żądaniem. Kosztami wstępnymi w kwocie 269,01 zł związanymi ze skierowaniem zlecenie sporządzenia opinii przez biegłego ds. budownictwa E. F., która została dopuszczona w początkowym etapie postępowania apelacyjnego, obciążony został Skarb Państwa. Dopiero bowiem przy sporządzeniu przez niego opinii wstępnej okazało się, że chociaż znajduje się on na liście biegłych Sądu Okręgowego w Nowym Sączu, to jednak zamieszkuje w znacznej odległości od siedziby Sądu. Korzystanie z jego usług byłoby niecelowe, wpłynęłoby na długość postępowania i przyczyniłoby się do wzrostu związanych z tym

kosztów, szczególnie że problematyka przedstawiona do oceny wymagała przeprowadzenia oględzin miejsca przebiegu służebności. Wszystko to spowodowało wycofanie

O pozostałych kosztach postępowania orzeczono w pkt. 4 na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego, pomimo rozbieżnych interesów stron, z uwagi na charakter i przedmiot postępowania, nie zachodziły podstawy do odstąpienia od generalnej zasady podziału kosztów w postępowaniu nieprocesowym.

(...)