

Sygn. akt I Ca 173/16

POSTANOWIENIE

Dnia 15 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesław Zachara
Sędziowie:	SSO Wiesław Grajdura
Protokolant:	SSO Marek Syrek (sprawozdawca) starszy sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2016 r. w Tarnowie

na rozprawie

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

przy uczestnictwie R. K., M. J. (1), R. W., B. W. (1), M. K. (1), M. K. (2), W. J., B. Z. (1), G. J., D. R., P. O., M. J. (2) i E. J.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika G. J.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 27 stycznia 2016 r., sygn. akt I Ns 1011/14

postanawia:

- 1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie II.2, nadając mu brzmienie: „na rzecz uczestniczki R. K. solidarnie kwotę 92 zł”;**
- 2. oddalić apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt: I Ca 173/16

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 15 września 2016 r.

Wnioskodawcy J. B. (1), M. B. oraz J. B. (2) wystąpili o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) położonej w Ł. szlakiem szerokości 4 m biegnącym działką nr (...). Na uzasadnienie podali, że ich nieruchomości, użytkowana rolniczo, nie ma dostępu do drogi publicznej Wskazali, że do marca 2014r. dojeżdżali do swojej działki od południowej strony, tj. działkami sąsiednimi nr (...), jednakże szlak ten został zaorany.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy R. i B. W. sprzeciwili się ustanowieniu służebności drogą wiodącą przez ich grunt. Podnieśli, że dotychczas zarówno wnioskodawcy jak i ich poprzednicy dojeżdżali przez inne nieruchomości, zarzucili przy tym, że takie a nie inne żądanie podyktowane jest niewygodą dotychczasowego dojazdu. Ponadto wskazali, że droga po ich działce nr (...) jest urządzona tylko na krótkim odcinku przy drodze publicznej i stanowi dojazd do ich nieruchomości, na której zamieszkują, zaś na dalszym odcinku stanowi drogę polną. Wskazali na inne możliwości poprowadzenia szlaku służebnego.

Wezwani do udziału w sprawie uczestnicy sprzeciwili się co do zasady poprowadzeniu drogi przez ich grunty. W szczególności M. K. (1) sprzeciwiła się zaproponowanemu przez uczestników B. i R. W. przeprowadzeniu służebności przez działkę (...) wskazując, że jest to rozwiązanie sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości obciążonej.

Uczestnicy W. J., B. Z. (2), D. R., P. O., E. J., M. J. (1), M. J. (2) i G. J. sprzeciwili się propozycji, by drogę poprowadzić poprzez ich działkę nr (...). Podnieśli, że mają plany zagospodarowania tej nieruchomości, a przeprowadzenie drogi koniecznej w jej granicach utrudni ich realizację. Wskazali też, że działka jest wykorzystywana rolniczo, zatem jej zmniejszenie spowoduje straty w plonach rolnych. Dodatkowo G. J. zgłosił zarzut zasiedzenia przez wnioskodawców służebności przechodu i przejazdu szlakiem drogowym biegnącym po działce nr (...) o długości 160 m i szerokości 4 m na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). Podniósł, że wnioskodawcy od lat korzystają z dojazdu tym szlakiem, który jest utwardzony. Nadto zauważył, że w przypadku poprowadzenia drogi poprzez działkę nr (...) uwzględnienia wymaga konieczność ustanowienia służebności również przez działkę nr (...), która nie stanowi drogi publicznej.

Uczestniczka M. K. (2) nie sprzeciwiła się ustanowieniu służebności drogi koniecznej z wykorzystaniem jej działki nr (...), przy czym jedynie w zakresie, w jakim dotychczas przejeżdżano, tj. pasem na granicy działek nr (...).

W dniu 27 stycznia 2016r. w sprawie o sygn. akt: I Ns 1011/14, rozpoznając powyższy wniosek Sąd Rejonowy w Tarnowie wydał postanowienie, zgodnie z którym ustanowił służebność drogi koniecznej przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej jako działka nr (...), objętej KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie, szlakiem o szerokości 3 m przebiegającym przez działkę nr (...) objętą KW nr (...) oraz działkę nr (...) objętą KW nr (...), oznaczonym liniami przerywanymi koloru czerwonego na mapie sytuacyjnej stanowiącej załącznik do opinii biegłego geodety T. G. (1) z 23.12.2014r. Sąd Rejonowy ponadto zasądził tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności od wnioskodawców na rzecz uczestników W. J., B. Z. (1), G. J., D. R., P. O., M. J. (2), E. J. i M. J. (1) solidarnie kwotę 123 zł, na rzecz uczestniczki M. K. (2) solidarnie kwotę 92 zł, nakazał pobrać na rzecz Skarbu państwa – Sądu Rejonowego w Tarnowie od wnioskodawczyni J. B. (1) kwotę 1022,40 zł na pokrycie wydatków, stwierdził, że w pozostałym zakresie strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Przedmiotowe postanowienie zapadło w następujących ustaleniach faktycznych.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) o powierzchni 0,54 ha położona w Ł. stanowi własność J. B. (1), J. B. (2) oraz M. B.. Działka ta jest niezabudowana i wykorzystywana na cele rolnicze. Od połowy lat 60-tych była we władaniu teścia wnioskodawczyni, a od 1995 jej męża A. B..

Działka nr (...) sąsiaduje:

- od południowego wschodu z działką nr (...) o pow. 0,31 ha stanowiącą własność spadkobierców M. J. (3), tj. W. J., B. Z. (1), G. J., D. R., P. O., M. J. (2), E. J. i M. J. (1);

- od południowego zachodu z działką nr (...) stanowiącą własność M. K. (2);

- od północnego zachodu z działką nr (...) stanowiącą własność M. K. (1);

- od północnego wschodu z działką nr (...) stanowiącą własność B. i R. W..

Nie ma ona dostępu do drogi publicznej. Wszystkie sąsiadujące z nią działki mają charakter rolniczy, przy czym niektóre w ostatnim czasie nie są użytkowane.

Działka nr (...) na dzień oględzin stanowiła pas służący dojazdowi do gruntów położonych dalej od drogi, przy zjeździe z drogi publicznej nr (...) jest ona utwardzona na odcinku ok. 5 m, po czym stanowiła drogę polną nieutwardzoną o szerokości ok. 2,5 m. Utwardzenie początkowego odcinka nastąpiło przed kilkunastu laty w związku z budową domu przez państwa W..

Pomiędzy działkami nr (...) z działki drogowej nr (...) prowadzi łukiem wjazd na te działki. Droga po działce nr (...) jest częściowo utwardzona. Jej stan prawny nie jest uregulowany. Nikt nie sprzeciwia się wykorzystywaniu jej jako dojazdu do pól.

Właściciele działki nr (...) dojeżdżali do niej od dawna drogą po działce nr (...), a następnie miedzą na granicy działek nr (...). W taki sam sposób do tychże działek dojeżdżali ich właściciele. M. J. (3) nabył ten grunt w połowie lat 80. XX w., w późniejszych latach polepszył zjazd do drogi (...) ścinając skarpe w kierunku północnym. Między właścicielem działki nr (...) a M. J. (3) nie było porozumienia co do wykorzystywania tego przejazdu, ten ostatni nie godził się na to, niemniej z uwagi na brak innego dojazdu właściciel działki nr (...) wykorzystywał ten przejazd. Wiosną 2014r. M. J. (3) zorał miedzę wykorzystywaną jako przejazd.

Połączenie działki nr (...) z drogą publiczną nr (...) możliwe jest w kilku zasadniczych wariantach:

1/ szlakiem przebiegającym od drogi gminnej przez działkę nr (...) do działki nr (...) (wariant nr 1) o całkowitej powierzchni drogi służebnej 489 m²,

2/ szlakiem przebiegającym przez działkę nr (...) wzdłuż południowej granicy działki nr (...) (wariant nr 2) o całkowitej powierzchni 328 m²,

3/ szlakiem stanowiącym przedłużenie w kierunku południowo-zachodnim drogi polnej biegnącej południowo-wschodnim krańcem działki (...) – po działkach nr (...) (zajmując 44 m²) i nr 395 (zajmując 59 m²) o całkowitej powierzchni 103 m² (wariant nr 3).

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz działki nr (...) w wariantach III wynosi: dla właściciela działki nr (...) – 92 zł, dla działki nr (...) – 123 zł.

Sąd Rejonowy oparł powyższe ustalenia faktyczne na dowodach z dokumentów, oględzinach i opinii biegłych z zakresu geodezji oraz szacowania nieruchomości. Sąd Rejonowy przeprowadził również dowód z przesłuchania stron i świadków.

Mając na uwadze treść poczynionych ustaleń Sąd Rejonowy, stosownie do treści art. 145 kc, uznał, że działka nr (...) nie ma jakiegokolwiek dostępu do drogi publicznej. Przy uwzględnieniu względnie sprzyjających warunków terenowych, jak i faktu, że grunty sąsiednie dla działki władającej nie są zabudowane, Sąd Rejonowy rozważał zasadniczo trzy warianty i uznał, że najmniejsze obciążenie dla gruntów służebnych stwarza droga w wariantach nr 3, tj. po działkach

nr (...), gdyż szlak ten jest już w części wykorzystywany jako dojazd do tychże działek. Ponadto właścicielka działki nr (...) nie sprzeciwiła się wykorzystaniu jej części gruntu na potrzeby przejazdu w takim zakresie, w jakim to miało miejsce do tej pory, pomimo iż szlak biegnie prawie w połowie jej działką. Ponadto w ocenie Sądu Rejonowego ważkim argumentem za wyborem wariantu nr 3 jest fakt, że sami właściciele działki nr (...) dojeżdżają do niej z wykorzystaniem cudzego gruntu, choć nie ma przeszkód by wjeżdżali z drogi (...) wyłącznie po swojej własności. W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał ich sprzeciw wobec wykorzystania tej samej drogi za sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Sąd Rejonowy podkreślił, że na potrzeby drogi służebnej z ich działki zajęte jest zaledwie 59 m², z czego kilkanaście i tak stanowi drogę. Nieuprawnione jest w tej sytuacji twierdzenie, że zajęcie takiej powierzchni gruntu ograniczy możliwość zagospodarowania nieruchomości czy wpłynie w istotny sposób na wielkość plonów. W tym kontekście wariant ten musi być traktowany jako mniej uciążliwy niż dojazd np. pomiędzy działkami nr (...).

Niezasadne jest twierdzenie uczestników, że wybór wariantu nr 3 wiąże się z koniecznością ustanowienia służebności również po działce drogowej

nr (...). Przyznać trzeba, że o ile sami wnioskodawcy zgłosiliby takie żądanie, to należałoby je uwzględnić. Jednakże ostatecznie wnioskodawcy ograniczyli wniosek do służebności tylko na odcinku do działki nr (...), uznając zapewne, że nie ma potrzeby ustanawiania służebności samą działką drogową. W ocenie Sądu I instancji obejmowanie odcinka drogi po działce nr (...) służebnością na rzecz działki (...) byłoby nieporozumieniem, skoro z drogi tej korzysta bez przeszkód praktycznie nieograniczona liczba osób i czyni to bez porozumienia z właścicielami (zresztą ci nie są znani), a tym bardziej bez odpłatności. Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że w wariacie nr 3 służebność ma szerokość 3 m, co należy potraktować jako wystarczające, ale i niezbędne dla właściwego dojazdu. W tej sytuacji Sąd ustanowił służebność pasem o szerokości 3 m po działkach nr (...). Sąd Rejonowy zasądził wynagrodzenie ustalone w oparciu o szacunek biegłego.

Z kolei o kosztach Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 520 § 1 i 2 kpc zgodnie

z zasadą ponoszenia przez każdego z uczestników kosztów postępowania związanych z jego udziałem w sprawie, jak i stopnia zainteresowania w uzyskaniu rozstrzygnięcia.

Od postanowienia sądu pierwszej instancji apelację wywiódł uczestnik G. J., zaskarżając je w całości.

Środek zaskarżenia oparto o zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego to jest art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że droga publiczna w rozumieniu tego przepisu może być drogą niewymienioną w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz że odpowiedni dostęp do drogi publicznej nie musi mieć trwałego charakteru. Opierając się na powyższych zarzutach, pełnomocnik uczestnika podniósł, iż powyższa błędna wykładnia spowodowała niewłaściwe zastosowanie wskazanego przepisu.

W świetle powołanych zarzutów, apelant złożył wniosek alternatywny o zmianę zaskarżonego postanowienia i ustanowienie służebności drogi koniecznej przejazdu i przechodu na rzecz nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej jako działka nr (...), objętej KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie według wariantu nr 1, 1a lub 2 opisanych w opinii biegłego sądowego T. G. ewentualnie o jego uchylene i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Tarnowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

W motywach pisemnych środka zaskarżenia podniesiono, iż ustanowiony dojazd nie zapewnia wnioskodawcom bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a jedynie dostęp do działki o nr (...), która ma charakter drogi wewnętrznej. Z kolei za drogę publiczną, jak podniósł apelujący, należy uważać drogę zaliczoną na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne). Drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, są drogami wewnętrznymi. Z kolei z literalnego brzmienia art. 145 k.c. wynika, że służebność ma zapewnić dostęp do drogi publicznej, a nie drogi o innym charakterze. Ponadto jak podkreślono w ustawie o drogach publicznych funkcjonuje definicja legalna drogi publicznej, której Sąd I instancji nie miał możliwości nie uwzględnić. Kolejno, pełnomocnik apelanta wskazał na utrwalone,

zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie stanowisko, zgodnie z którym, droga konieczna winna być tak ustanowiona, aby dostęp do drogi publicznej miał charakter trwały, podkreślając brak uregulowania stanu prawnego działki (...), co w jego ocenie przeczy stabilności i trwałości ustanowionego szlaku drogowego.

Wnioskodawczyni, a także uczestnicy R. W. i B. W. (3) wnieśli o oddalenie apelacji.

Uczestnicy W. J., B. Z. (1), P. O., M. J. (1) oraz wezwana do udziału w sprawie na etapie postępowania apelacyjnego R. K. poparli apelację.

W toku postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy ustalił następujące okoliczności.

W dniu 4 lutego 2016 r. uczestniczka M. K. (2) na mocy umowy darowizny przeniosła własność m.in. działki nr (...) poł. w Ł. na rzecz swojej córki R. K..

Dowód: akt notarialny z 4 lutego 2016 r. – k. 266-270.

Działka nr (...) o pow. 0,14 ha poł. w Ł. powstała z parceli gruntowej nr (...) objętej LWH(...)gm. kat. Ł..

W LWH (...) gm. kat. Ł. jako właściciele parceli nr (...) ujawnione są różne osoby fizyczne, a wpisów ich praw dokonano w latach 1894-1935.

Dowód: odpis z LWH (...) – k. 234-235,

wypis z wykazu synchronizacyjnego – k. 236.

W dniu 22 czerwca 2005 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie wydał postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po J. J. zmarłym 4 czerwca 1959 r. i B. J. zmarłej 30 lipca 1996 r.

Dowód: odpis postanowienia z 22 czerwca 2005 r. – k. 237

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację, zważył co następuje.

Na wstępie wskazać należy, że wszelkie ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe, stąd też mogą stanowić podstawę do wydania orzeczenia w sprawie.

Wobec powyższego szczegółowym rozważaniom należy poddać zarzut apelacyjny zastosowania błędnej wykładni art. 145 § 1 k.c. w zw. z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, poprzez uznanie, że drogą publiczną w rozumieniu tego przepisu może być droga niewymieniona w tej ustawie, a odpowiedni dostęp nie musi mieć trwałego charakteru. Apelant wskazuje bowiem, że ustanowiony dojazd nie zapewnia wnioskodawcom bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a jedynie dostęp do działki o nr (...), która ma charakter drogi wewnętrznej, co jest sprzeczne z literalnym brzmieniem powołanego przepisu.

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Kwestia, iż nieruchomości wnioskodawców nie ma dostępu do sieci dróg publicznych nie była przedmiotem sporu.

Kontrowersje budził jedynie sposób, w jaki należy zapewnić nieruchomości władnącej dostęp do drogi publicznej. Sąd Rejonowy – ustanawiając służebność – obciążył ograniczonym prawem rzeczowym jedynie działki nr (...) nie obejmując swoim orzeczeniem działki nr (...).

W tej sytuacji na pierwszy plan wysuwa się kwestia, czy odpowiedni dostęp z nieruchomości do drogi publicznej musi oznaczać dostęp bezpośredni do tej drogi, czy też może prowadzić przez inną drogę niepubliczną, tj. w tym wypadku przez działkę oznaczoną numerem (...), która dopiero doprowadza szlak drożny do drogi publicznej o numerze (...).

W ocenie Sądu Okręgowego treść postawionych zarzutów sprowadza się bowiem do zagadnienia o takiej właśnie treści. Nie ulega bowiem wątpliwości, że przywołany przez apelanta art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 460) pozwala wyróżnić następujące kategorie dróg publicznych: krajowe, wojewódzkie, powiatowe oraz gminne. Podział na kategorie został przeprowadzony według kryterium funkcji, jaką pełni droga w sieci dróg publicznych. Z kolei art. 1 powołanej ustawy wprowadza definicję legalną pojęcia drogi publicznej, którą jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych.

Droga oznaczona numerem (...) nie ma charakteru drogi publicznej w rozumieniu powołanych przepisów. Z przedłożonego wykazu synchronizacyjnego dla działki (...) i odpisu z LWH (...) wynika, że jej stan prawny nie był od lat regulowany, a ostatnie wpisy dotyczące stanu własności tej działki zostały dokonane w 1935 roku. Tym samym faktycznie należy uznać, iż apelant zasadnie podnosi, iż ustalony szlak służebny biegnie bezpośrednio do działki, która nie jest drogą publiczną, a pośrednio dopiero łączy się z drogą publiczną. Istota zatem sporu sprowadza się do wykładni pojęcia „odpowiedniego dostępu do drogi publicznej” którym posługuje się wspomniany przepis.

Zdaniem Sądu Okręgowego, znajdującym oparcie w poglądach doktryny i aktualnym orzecznictwie, w odniesieniu do przesłanki „braku odpowiedniego dostępu” z nieruchomości do drogi publicznej według art. 145 kc nie powinno się tego dostępu zacieśniać tylko do bezpośredniego połączenia z drogą publiczną. Tego rodzaju stanowisko wypowiedział Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 15 czerwca 2010 r., (II CSK 30/10, Palestra 2010/7-8/263) stwierdzając m.in., że brak odpowiedniego dostępu występuje dopiero wtedy, gdy zarówno nie ma bezpośrednio dostępu z nieruchomości do drogi publicznej, jak i nie ma takiego dostępu do drogi publicznej poprzez drogę innego rodzaju, faktycznie istniejącą o odpowiedniej szerokości i ukształtowaniu, umożliwiającą nieprzerwany i nieskrępowany dostęp ogółowi osób, nawet gdy jest to droga wydzielona z działek prywatnych, zwłaszcza gdy pozostaje pod zarządem gminy. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 12 października 2011 r., II CSK 94/11 (LEX nr 1044002) również zwracając uwagę, że nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 kc, jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją szlak drożny wydzielony geodezyjnie jako droga, która choć nie jest zaliczona do sieci dróg publicznych w rozumieniu w/w ustawy o drogach publicznych, znajduje się pod zarządem gminy i jest powszechnie dostępna. Orzeczenia powyższe stanowią kontynuację linii orzeczniczej zapoczątkowanej uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1982 r. (III CZP 44/82), w której uznano, że nieruchomość ma odpowiedni w rozumieniu art. 145§1 k.c. dostęp do drogi publicznej, jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją gospodarczo funkcjonalna droga gruntowa. Powyższe stanowisko koresponduje w pełni z celem wprowadzonego przepisu, którym jest przede wszystkim zapewnienie nieruchomości dostępu do drogi, który będzie umożliwiał nieprzerwany i nieskrępowany dostęp ogółowi osób, nawet wówczas gdy droga ta jest wydzielona z działek stanowiących własność podmiotów prywatnych.

Podzielając to stanowisko i odnosząc go do okoliczności rozpoznawanej sprawy należy w ślad za Sądem I instancji zauważyć, iż działkę ewidencyjną nr (...) – po ustanowieniu służebności – będzie łączyć z siecią dróg publicznych szlak drożny obejmującej m.in. działkę nr (...), która służebnością nie została obciążona. Działka ta nie ma uregulowanego stanu prawnego, ale od lat była wykorzystywana jako dojazd do pól, jest też częściowo utwardzona i brak jest jakichkolwiek dowodów, aby istniały jakiegokolwiek przeszkody w takim sposobie jej wykorzystywania. Taki wniosek można wyprowadzić między innymi z mapy ewidencyjnej, z której przede wszystkim wynika, że działka (...) ma konfigurację charakterystyczną dla dróg. Te okoliczności potwierdzają wniosek o utrwalone od lat przeznaczeniu jej na cele drogowe (co najmniej od czasu utworzenia mapy ewidencyjnej, odzwierciedlającej stan władania). Świadczy o tym również całkowity brak zainteresowania jej stanem prawnym i faktycznym ze strony współwłaścicieli hipotecznych i to od wielu lat. Wydanie orzeczenia o stwierdzeniu nabycia spadku po J. J. w 2005 r. także nie posłużyło do jakichkolwiek czynności zmierzających do ujawnienia aktualnego stanu własności działki nr (...). Zdaniem Sądu Okręgowego ta okoliczność oraz dowody osobowe przeprowadzone w toku postępowania pierwszoinstancyjnego potwierdzają utrwalonego sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez ogół mieszkańców.

Działka (...) jest również na mapach ewidencyjnych oznaczona symbolem „dr”, sposób jej użytkowania nie jest sporny. Dlatego też pomimo tego, że działka ta nie została ujawniona jako będąca we władaniu gminy, faktycznie pełni funkcję drogową i zapewnia nieskrępowany dojazd do nieruchomości położonych w pobliżu. W pełni zatem, w ocenie Sądu Okręgowego, zapewnia ona odpowiedni dostęp od nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej, a tym samym nie musiała zostać obciążona służebnością w toku niniejszego postępowania.

Co więcej, w ocenie Sądu Okręgowego, również wybrany przez Sąd I instancji wariant drogi służebnej jest odpowiedni. Mając na uwadze okoliczność, że działka wnioskodawców jak i działki sąsiadujące są to działki rolne, niezabudowane, co powoduje, że możliwości utworzenia drogi dojazdowej jest bardzo wiele, należy kierować się w tym względzie dyspozycją art. 145 § 2 k.c., a więc uwzględniając jak najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić. Z tego względu, wariant 3, którym Sąd I instancji przeprowadził szlak drożny do działki (...) jest optymalny i najmniej uciążliwy dla działek obciążonych tj. działki (...). Istotnym jest tu bowiem ukształtowanie terenu, po którym biegnie droga w wybranym wariantcie. Szlak drożny jest w tym wariantcie skorelowany z ukształtowaniem terenu i przeprowadzony obok skarpy. Samo zatem ukształtowanie terenu powoduje, że pas ziemi zajęty pod drogę, w zasadniczej części nie mógłby być zagospodarowany w inny sposób i tak poprowadzony szlak drogowy w niewielkim stopniu umniejsza możliwości wykorzystania gruntów obciążonych przez ich właścicieli. Nie można przy tym zapominać, że szlak służebny zajmuje jedynie 44 m⁽²⁾ działki nr (...) i 59 m⁽²⁾ działki nr (...).

Art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c. wymaga wyważenia przez sąd potrzeb i interesów zarówno wnioskodawcy jak i wszystkich uczestników postępowania, przez których grunty ma przebiegać droga. Z tego punktu widzenia istotne jest, w jaki sposób dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej i z jakich przyczyn nieruchomość została go pozbawiona, jakie jest stanowisko większości właścicieli gruntów, przez które droga ma przebiegać, jakich czynności czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnanej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych (patrz: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1997 r., II CKN 456/97, Lex nr 319579). Ponadto Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 marca 1983 r. (III CRN 14/83, OSNCP 1983, nr 12, poz. 259, Lex nr 5172) wskazał, że orzekając o ustanowieniu drogi koniecznej sądy winny zwracać uwagę aby – przy uwzględnieniu potrzeb nieruchomości pozbawionej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej – droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek przeprowadzenia drogi jest najmniejszy.

W ocenie Sądu Okręgowego, wybrany wariant nr 3 spełnia powyższe wymogi, uwzględniając jednocześnie wieloletni sposób dojazdu do działek wnioskodawców oraz już istniejące urządzenie szlaku drożnego.

Bardzo niskie wynagrodzenie za ustanowienie służebności odzwierciedla rozmiar uszczerbku doznanego przez właścicieli nieruchomości obciążonych. Uszczerbek ten jest bowiem minimalny, szlak drożny w bardzo niewielkim zakresie obciąża nieruchomość, w żaden sposób nie uniemożliwia właściwego jej zagospodarowania i szanuje ustalony historycznie sposób korzystania z nieruchomości i dojazdu do działki wnioskodawców.

Zmiana postanowienia Sądu I instancji w zakresie punktu II.2 wynika ze zmiany stanu własności działki (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...). W miejsce bowiem dotychczasowej właścicielki M. K. (2) na podstawie umowy darowizny z dnia 4 lutego 2016r. (akt notarialny nr (...)) wstąpiła jej córka - R. K.. Tym samym z uwagi na zmianę właściciela działki obciążonej szlakiem służebnym, postanowienie Sądu I instancji podlegało w tym zakresie zmianie.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie [art. 385 kpc](#) oraz 386 § 1 k.p.c. w zw. z [art. 13 § 2 kpc](#), a o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.