

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 sierpnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Brzesku I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Stanisław Kostrzewa

Protokolant: Magdalena Baran

po rozpoznaniu w dniu 4 sierpnia 2017 r. w Brzesku

na rozprawie

sprawy z wniosku A. J. (1)

z udziałem J. W., B. M., K. M., T. B., H. P., E. K., K. P., B. P., W. S., K. L.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

### **postanawia:**

I. ustanowić służebność drogi koniecznej na rzecz działki nr (...) położonej w B. objętej KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku istniejącym w terenie szlakiem drożnym biegnącym od drogi asfaltowej nr (...) od punktu oznaczonego nr 5 i dalej przez działkę nr (...) położoną w B. objętą KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku między istniejącymi ogrodzeniami, przy czym ogrodzenie przebiega po działce nr (...) położonej w B. przez pkt 14, 13, 12 do pkt 21, a po działce nr (...) położonej w B. przez pkt 3, 17 do pkt 19, przy czym między ogrodzeniami szerokość szlaku drożnego wynosi 3,80 metra, dalej szlakiem drożnym biegnącym poza ogrodzeniem o szerokości 4 metry po działce nr (...), następnie szlakiem drożnym biegnącym dalej po działce nr (...) położonej w B. o szerokości 4 metry do granicy działki nr (...) położonej w B. objętej KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku, a dalej szlakiem drożnym przebiegającym po (...)o szerokości 4 metry i następnie szlakiem drożnym biegnącym podziałce nr (...) położonej w B. o szerokości 4 metry i dalej skręcającym łukiem w kierunku południowym wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...)położonej B. do działki wnioskodawczyni nr (...), a na łuku szerokość istniejącej drogi wynosi 4,50 metra, droga dochodzi do działki nr (...) do pkt 57 – 58 tj. do metalowej bramy wjazdowej o szerokości 3 m oraz ogrodzenia biegnącego przez pkt 58,59 do pkt 60 według wariantu nr I przedstawionego na wyrzysie z mapy ewidencyjnej i szkicu sytuacyjnym w skali 1 : 800 sporządzonych przez biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z. (1) stanowiącymi załączniki do opinii tego biegłego geodety z dnia 9.02.2016 r., który to szlak drożny został oznaczony linią ciągłą kolorem czerwonym;

II. zasądzić od wnioskodawczyni A. J. (1) na rzecz uczestniczki T. B. kwotę 498 zł ( czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych) za obciążenie służebnością drogi koniecznej działki nr (...) położonej w B. na rzecz działki nr (...) położonej w B. - płatną w terminie 1 miesiąca od prawomocności niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności tej kwoty wynagrodzenia;

III. zasądzić od wnioskodawczyni A. J. (1) na rzecz uczestniczki H. P. kwotę 207 zł ( dwieście siedem złotych ) za obciążenie służebnością drogi koniecznej działki nr (...) położonej w B. na rzecz działki nr (...) położonej w B. – płatną w terminie 2 miesięcy od prawomocności niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności tej kwoty wynagrodzenia;

IV. zasądzić od wnioskodawczynie A. J. (1) na rzecz uczestnika J. W. kwotę 832 zł ( osiemset trzydzieści dwa złote ) za obciążenie służebnością drogi koniecznej działki nr (...) położonej w B. na rzecz działki nr (...) położonej w B. – płatną w terminie 3 miesiące od prawomocności niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności tej kwoty wynagrodzenia;

V. zasądzić od wnioskodawczynie A. J. (1) na rzecz uczestniczki E. K. kwotę 363 zł ( trzysta sześćdziesiąt trzy złote ) za obciążenie służebnością drogi koniecznej działki nr (...) położonej w B. na rzecz działki nr (...) położonej w B. – płatną w terminie 4 miesiące od prawomocności niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności tej kwoty wynagrodzenia;

VI. przyznać od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Brzesku adw. J. B. wynagrodzenie w kwocie 295,20 zł ( dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy ) za pomoc prawną świadczoną z urzędu wnioskodawczynie A. J. (1);

VII. przyznać od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Brzesku na rzecz adw. K. W. wynagrodzenie w kwocie 295,20 zł ( dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy ) za pomoc prawną świadczoną z urzędu uczestniczce H. P.;

VIII. kosztami opinii biegłych i komisji sądowej w niniejszej sprawie w kwocie 4493,52 zł ( cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt dwa grosze ) obciążyć Skarb Państwa;

IX. orzec, że wnioskodawczynie i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sędzia

SR Stanisław Kostrzewa

**Sygn. akt I Ns 181/15**

## UZASADNIENIE

### **postanowienia z dnia 7 sierpnia 2017 r.**

Wnioskodawczynie A. J. (1) w pierwotnym żądaniu wniosku domagała o ustanowienie służebności drogi koniecznej dla działki nr (...) położonej w B. objętej KW (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku stanowiącej własność A. J. (1) szlakiem prowadzącym wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...) położonej w B. stanowiącej współwłasność spadkobierców J. Ś. (1), a dalej wzdłuż północnej granicy działki nr (...) położonej w B. własności J. W. objętej KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzesku, po działce nr (...) położonej w B. stanowiącej współwłasność spadkobierców J. Ś. (1), po działce nr (...) położonej w B. własności T. B. objętej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzesku, do drogi publicznej nr (...) w B..

Na rozprawie w dniu 9.09.2015r. pełnomocnik wnioskodawczynie uzupełniła wniosek w ten sposób, że wniosła o ustanowienie służebność drogi koniecznej szlakiem o szerokości 4 metry.

W ostatecznie sprecyzowanym wniosku wnioskodawczynie A. J. (1) wniosła o ustanowienie służebności drogi koniecznej dla działki nr (...) położonej w B. szlakiem drożnym zaznaczonym w opinii geodezyjnej biegłego sądowego H. Z. (1) kolorem czerwonym według wariantu nr I z opinii tegoż biegłego geodety wydanej w niniejszej sprawie. Wniosła także o zasądzenie od wnioskodawczynie na rzecz właścicieli nieruchomości obciążonych wynagrodzenia w wysokości ustalonej w opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości U. C. (1) według wariantu nr I i domagała się odroczenia płatności wynagrodzenia na rzecz właścicieli nieruchomości obciążonych w ten sposób, aby kolejne sumy na rzecz poszczególnych właścicieli przypadały co miesiąc, przy czym kwota wynagrodzenia na rzecz właściciela jednej nieruchomości obciążonej płatna była w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, a kolejne kwoty wynagrodzenia płatne w kolejnych miesiącach. Wnioskodawczynie wniosła o

zasądzenie wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną wnioskodawczyni z urzędu, podając że nie zostało pokryte ani w całości ani w żadnej części.

W uzasadnieniu wnioskodawczyni podała, że jest właścicielką nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w B., która nie ma uregulowanego prawnie dostępu do drogi publicznej. W przeszłości komunikacja z drogą nr (...) w B. odbywała się urządzonym szlakiem drożnym biegnącym po wymienionych we wniosku nieruchomościach, to działkach nr (...) nr (...) i stan ten trwa do dnia dzisiejszego. Właściciele nieruchomości sąsiadujących z działką wnioskodawczyni oraz miejscowi mieszkańcy korzystają z opisanego szlaku już od pokoleń. Wnioskodawczyni podała, że po zamieszkaniu z rodziną na działce nr (...) położonej w B. z niewiadomych dla wnioskodawczyni powodów ma utrudniony przejazd do swojej nieruchomości, uczestnicy kwestionują jej prawo do korzystania z powszechnie dostępnego i wykorzystywanego szlaku.

Uczestnik J. W. - właściciel działki nr (...) położonej w B. nie wyraził zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu nr I z opinii biegłego geodety H. Z. (1) wydanej w niniejszej sprawie po jego nieruchomości. Podał, że będzie to dla niego uciążliwe gdyż droga przebiega przed samym jego domem, przed ogrodzeniem, a on ma dzieci, psa, kury, które musi pilnować. Uczestnik wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu nr II z opinii biegłego geodety H. Z. (1).

Uczestniczka T. B. sprzeciwiła się ustanowienia służebności drogi koniecznej szlakiem biegnącym po jej działce nr (...) w B. według wariantu nr I z opinii biegłego geodety H. Z. (1) i wniosła aby droga konieczna była ustanowiona według wariantu nr II z opinii tegoż biegłego geodety.

Uczestniczka H. P. nie wyraziła zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę (...) jej własności. Podała, że sprzeciwia się temu interes społeczno - gospodarczy, ponieważ istniejący szlak drożny przebiega w poprzek działki nr (...) położonej w B. i wyłącza tę działkę z możliwości zagospodarowania, a droga według wariantu nr II istniała już wcześniej i z tej drogi korzystali właściciele nieruchomości.

W piśmie z dnia 31.07.2017 r. pełnomocnik uczestniczki H. P. zgłosił III wariant ustanowienia służebności drogi koniecznej dla działki nr (...) położonej w B. szlakiem drożnym biegnącym począwszy od drogi publicznej nr (...) przez wschodni kraniec działki nr (...) własności T. B. do wysokości pkt 1537 według mapy biegłej H. Z. (1) przez działkę nr (...) własności H. P., następnie południowym krańcem działki nr (...) ( w tej części według mapy H. Z. (1) wariant I ) oraz wschodnim krańcem działki nr (...) ( w tej części według mapy H. Z. (1) wariant I ) do działki nr (...).

Na rozprawie w dniu 4.08.2017r. pełnomocnik uczestniczki H. P. zmodyfikował wariant III przebiegu szlaku drożnego proponując aby początek szlaku drożnego przebiegał według wariantu nr I do wysokości działki nr (...) i w miejscu aby szlak drożny biegł zachodnim krańcem działki nr (...) do wysokości działki nr (...) i dalej według wariantu nr I.

Ostatecznie uczestniczka H. P. wniosła o ustanowienie służebności drogi koniecznej dla działki nr (...) położonej w B. według wariantu nr II z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z. (1) oraz wniosła o zasądzenie wynagrodzenia na rzecz poszczególnych uczestników według opinii biegłego sądowego U. C. (1) oraz o zasądzenie według norm przepisanych kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu uczestniczce H. P., które nie zostały uiszczone w całości ani w żadnej części.

Uczestnicy J. W., T. B. i H. P. podczas komisji sądowej w dniu 17.11.2015r. zaproponowali, aby służebność drogi koniecznej dla działki wnioskodawczyni ustanowić po działce nr (...) w B..

Uczestnicy B. M. i K. M. nie wyrazili zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...) położoną w B. i wniosli o ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu nr II z opinii biegłego geodety H. Z. (1).

Uczestniczka E. K. - właścicielka działki nr (...) położonej w B. wyraziła zgodę na ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce nr (...) szlakiem drożnym istniejącym w terenie, ale o szerokości 3 metrów.

Uczestniczka K. L. nie sprzeciwiła się ustanowieniu służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...) położonej w B. jej własności. Na rozprawie w dniu 4.08.2017r. uczestniczka oświadczyła, że nie opowiada się za żadną opcją służebności drogi koniecznej i rozstrzygnięcie pozostawia do uznania Sądu.

Uczestnicy K. P. i B. P. - właściciele działki nr (...) położonej w B. oświadczyli, że wariant nr I przebiegu służebności drogi koniecznej szlakiem istniejącym w terenie jest dla nich bardziej korzystny.

Uczestniczka W. S. podała, że popiera wariant III służebności drogi koniecznej. Podała, że wariant nr I niszczy działkę H. P., a wariantem nr II jest droga do pól pod rower, pod jakiś lekki pojazd. Nie wyraziła zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu II.

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

Działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni (...) ha położona w B. stanowiąca użytki rolne zabudowane, łąki trwałe oraz grunty orne i rowy objęta jest KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku i stanowi własność wnioskodawczyni A. J. (1) zd. Ś. córki J. i E.. W dziale I i III tej księgi wieczystej brak wpisów.

#### **Dowód:**

**- odpis KW nr (...) k. 8-10;**

**- wypis z rejestru gruntów k. 7.**

Działka ewidencyjna nr (...) położona w B. stanowiąca grunty rolne, pastwiska i zabudowania, będąca częścią nieruchomości o powierzchni (...) ha objętej KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku stanowiła na podstawie Aktu Własności Ziemi nr (...) z dnia 26.04.1978r. własność H. M., która posiadała troje dzieci: T. B., K. M. i B. M.. H. M. zmarła w dniu 30.11.2013 r. w G., gdzie ostatnio stale zamieszkiwała.

Działka nr (...) położona w B. objęta KW nr (...) stanowi obecnie własność uczestniczki T. B. córki R. i H. – wpis własności na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 04.04.2016r. w sprawie sygn. akt I Ns 3067/15 o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłej H. M. oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 24.10.2016r. w sprawie sygn. akt I Ns 3016/16 o dziale spadku po H. M.. W dziale I KW nr (...) brak jest wpisów, a w dziale III tej księgi wieczystej wpisane jest prawo przejazdu, przechodu i przegonu przez działkę nr (...) pasem 2 metry szerokim na rzecz działki nr (...).

Działka posiada dostęp do drogi publicznej, wjazd na działkę odbywa się od strony południowej. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym.

#### **Dowód:**

**- odpisy KW nr (...) Sądu Rejonowego w Brzesku k. 11-12, 281;**

**- opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. z dnia 12.04.2017r. k. 168 - 209;**

**- odpis skrócony aktu zgonu H. M. k. 39.**

Na podstawie opracowania geodezyjnego zawierającego wykaz zmian gruntowych i mapę z projektem podziału dokonano podziału działki nr (...) położonej w B. na działki nr (...) stanowiącą grunty orne i pastwiska trwałe o pow. (...) ha i nr (...) stanowiącą grunty orne o pow. (...) ha.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Brzesku z dnia 22.04.2010 r. sygn. akt I Ns 474/09 o dział spadku po S. Ś. i J. Ś. (1) własność działki nr (...) położonej w B. nabyła uczestniczka E. K. natomiast własność działki nr (...) położonej w B. nabyła uczestniczka H. P..

Działki nr (...) położone w B. nie mają urządzonych Ksiąg Wieczystych. Działki nie mają prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej.

**Dowód:**

**- zalegające w aktach Sądu Rejonowego w Brzesku sygn. I Ns 474/09 postanowienie Sądu Rejonowego w Brzesku z dnia 22.04.2010r. sygn. akt I Ns 474/09 k. 83;**

**- wypis z rejestru gruntów k. 22;**

**- wypis z rejestru gruntów k. 23;**

**- mapa z projektem podziału wraz z wykazem zmian gruntowych k. 37.**

**- opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. z dnia 12.04.2017 r. k. 168 - 209.**

Działka nr (...) położona w B. stanowiąca grunty rolne jest częścią nieruchomości o powierzchni (...) ha objętej KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku i stanowi własność J. W. syna M. i J.. W dziale I tej księgi wieczystej brak jest wpisów, a w dziale III tej księgi wieczystej wpisane jest ostrzeżenie o wszczęciu postępowania scaleniowego.

Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarską.

**Dowód:**

**- odpis KW nr (...) Sądu Rejonowego w Brzesku k. 4- 6.**

**- opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. z dnia 12.04.2017 r. k. 168 - 209.**

Działka nr (...) o powierzchni (...) ha położona w B. stanowiąca grunty orne i grunty rolne zabudowane objęta jest KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku stanowi własność W. S. córki S. i J.. W dziale I tej księgi wieczystej brak jest wpisów, a w dziale III tej księgi wieczystej wpisane jest ostrzeżenie o wszczęciu postępowania scaleniowego.

Działka nr (...) położona w B. posiada dostęp do drogi publicznej, wjazd na działkę odbywa się od strony zachodniej. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudową gospodarską.

**Dowód:**

**- odpis KW (...) Sądu Rejonowego w Brzesku k. 89-90;**

**- wypis z rejestru gruntów k. 100,**

**- opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. z dnia 12.04.2017 r. k. 168 - 209.**

Działka nr (...) położona w B. o powierzchni (...) ha stanowiąca grunty orne oraz grunty zadrzewione i zakrzewione objęta jest KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku stanowi własność K. L. córki J. i K.. W dziale I i III tej księgi wieczystej brak jest wpisów.

Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej, jest porośnięta trawą.

**Dowód:**

- **odpis KW (...) Sądu Rejonowego w Brzesku k. 91;**
- **wypis z rejestru gruntów k. 100,**
- **opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. z dnia 12.04.2017 r. k. 168 -209.**

Działka nr (...) o powierzchni (...) ha położona w B. stanowiąca grunty zadrzewione i zakrzewione oraz grunty orne objęta jest KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku stanowi własność B. P. córki L. i T. i K. P. syna S. i J. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. W dziale I i III tej księgi wieczystej brak jest wpisów.

Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej, jest porośnięta trawą.

**Dowód:**

- **odpis KW (...) Sądu Rejonowego w Brzesku k. 92;**
- **wypis z rejestru gruntów k. 100,**
- **opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. z dnia 12.04.2017 r. k. 168 -209.**

Działka nr (...) położona w B. jest zabudowana drewniano- murowanym budynkiem mieszkalnym i trzema budynkami gospodarczymi. Działka ta ma nieregularny kształt. Północna część działki nr (...) stanowiąca siedlisko jest ogrodzona drewnianymi sztachetami na betonowej podmurówce z bramą wjazdową 2-skrzydłową metalową o szerokości 3 metrów.

**Dowód:**

- **protokół komisji sądowej w B. z dnia 17.11.2015r. k. 49-50;**
- **dokumentacja fotograficzna k.51-55,**
- **mapa ewidencyjna k.7.**

Od drogi gminnej nr (...) o nawierzchni asfaltowej do działki wnioskodawczyni nr (...) położonej w B. prowadzi istniejąca w terenie i utwardzona droga z koleinami pomiędzy którymi rośnie trawa. Przebiega ona w ten sposób, że z drogi publicznej nr (...) wjeżdża się na szlak biegnący po działce nr (...) własności T. B., wzdłuż wschodniej granicy tej działki z działką nr (...), pomiędzy ogrodzeniami z siatki metalowej aż do granicy z działką nr (...) gdzie łukiem skręca i przebiega przez działkę nr (...) własności H. P. do jej przeciwległego naroża i dalej wzdłuż południowej granicy działki nr (...) własności J. W., przy czym koleiny szlaku biegnącego wzdłuż tej działki częściowo przekraczają granicę z działką nr (...). Dalej droga skręca łukiem w kierunku południowym po działce nr (...) własności E. K. wzdłuż jej zachodniej granicy z działką nr (...) – aż do bramy wjazdowej na działkę nr (...).

Opisany szlak biegnący po działkach uczestników użytkowany jest od kilkadziesiąt lat, korzystali z niego jeszcze poprzednicy prawni uczestników. Początkowo funkcjonował on jako polna ścieżka prowadząca do kolejnych obejść sąsiadujących działek, niekiedy przejeżdżano tamtędy furmanką czy rowerem. Szlak ten w takiej postaci jak na chwilę obecną tj. z utwardzonymi koleinami powstał około 20 lat temu, kiedy to z uwagi na coraz częstsze przejazdy samochodów w latach 90-tych XX wieku zaczął być systematycznie utwardzany. Obecnie z tego szlaku drożnego poza właścicielami przyległych działek korzysta także rodzina H. zamieszkująca na działce nr (...).

Dodatkowo drogą tą 3-4 razy w miesiącu dojeżdża śmieciarka.

**Dowód:**

- **protokół komisji sądowej w B. z dnia 17.11.2015r. k. 49-50;**
- **opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z. z dnia 9.02.2016 r. k.63 - 66;**
- **opinia biegłego sądowego z zakresu rolnictwa mgr inż. S. B. z dnia 22.12.2016 r. k.127-129;**
- **zeznania uczestniczki H. P. k. 284;**
- **zeznania uczestnika B. M. k. 285;**
- **zeznania uczestnika K. M. k. 285;**
- **zeznania uczestniczki T. B. k. 285;**
- **zeznania uczestniczki K. L. k. 286**
- **zeznania świadka Z. J. k. 50,**
- **zeznania wnioskodawczyni A. J. k. 283 – 284**

Szlak drogowy proponowany przez uczestników przebiega w ten sposób, że od drogi gminnej nr (...) prowadzi w kierunku wschodnim przez działkę nr (...) położoną w B. własności W. S., początkowo pomiędzy ogrodzeniem tej działki a rowem z wodą, dalej przez działkę nr (...) własności B. P. i K. P. i działkę nr (...) własności K. L. - wzdłuż ich północnych granic i ponownie przez działkę nr (...) aż do granicy z działką nr (...).

Szlak drożny w tym wariantcie nie jest urządzony, jest lekko podwyższony od pozostałego terenu. Ponadto w miejscu proponowanego szlaku drożnego grunt porośnięty jest trawą. Szerokość gruntu od ogrodzenia do rowu na działce nr (...) wynosi około 3,5 metra. Dalej za ogrodzeniem szlak drożny proponowany po tej działce podczas komisji sądowej w dniu 17.11.2015 r. był porośnięty jest trawą i pasły się na nim kaczki, kury i gęsi. W tym miejscu grunt podczas komisji sądowej w dniu 17.11.2015 r. był użytkowany jako pastwisko.

**Dowód:**

- **protokół z komisji sądowej w B. z dnia 17.11.2015r. k. 49-50;**
- **opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji mgr inż. H. Z. z dnia 9.02.2016 r. k.63-66;**
- **opinia biegłego z zakresu rolnictwa mgr inż. S. B. z dnia 22.12.2016 r. k.127-129.**

Biegła sądowa z zakresu geodezji mgr inż. H. Z. (1) przedstawiła w opinii i na wyrzysie z mapy ewidencyjnej i szkicu sytuacyjnym przebieg proponowanych wariantów szlaku służebnego:

**Wariant I** drogi koniecznej proponowany przez wnioskodawczynię.

W tym wariantcie szlak służebny do działki nr (...) położonej w B. prowadzi istniejącym w terenie szlakiem drożnym o szerokości od 2,70 m do 2,80 m między zewnętrznymi utwardzonymi koleinami. Początek istniejącej drogi rozpoczyna się od drogi asfaltowej nr (...) i biegnie dalej przez działkę nr (...) położoną w B. między ogrodzeniami. Ogrodzenie przebiega po działce nr (...) przez pkt 14, 13, 12 do pkt 21, a po działce nr (...) przez pkt 3, 17 do pkt 19 droga przebiega po działce nr (...) przez pkt 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 18, 19, 22 do pkt 23 – 25 o szerokości 6,40 m w pkt 4 - 5 i dalej o szerokości od 2,55 m do 2,65 m, natomiast między ogrodzeniami szerokość wynosi 3,80 m. Długość szlaku drożnego biegnącego po działce nr (...) wynosi 38,03 m wraz z poszerzeniem do 4 m zajmuje powierzchnię 150 m<sup>(2)</sup>. Dalej istniejąca droga przebiega po działce nr (...) o szerokości 2,70 m - 2,80 m przez pkt 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 85, 84, 83, 82 do pkt 81 – 40 tj. granicy z działką nr (...). Długość szlaku drożnego biegnącego po działce nr (...) wynosi 73,80 m wraz z poszerzeniem do 4 m zajmuje powierzchnię 300 m<sup>(2)</sup>. W dalszej części droga przebiega po działce nr (...) położonej w B. o tej samej szerokości 2,70 m - 2,80 m przez pkt 80, 40, 41, 42, 43, 46, 47, 50, 51, 52, 79, 78, 77, 74, 72, 71, 70, 69, 68, 66, 65 do granicy z działką nr (...) w pkt 53 – 61. W pkt 76 - 73 przebiega istniejące ogrodzenie na działce nr (...). Długość szlaku drożnego biegnącego po działce nr (...) wynosi 96 m wraz z poszerzeniem do 4 m zajmuje powierzchnię 340 m<sup>(2)</sup>. Istniejąca droga w terenie przebiega dalej po działce nr (...) częściowe koleiny przez pkt 47, 48, 49 do pkt 50 i dalej skręca łukiem w kierunku południowym przez pkt 54, 63, 62, 55, 56 wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) do działki nr (...) położonej w B.. Na łuku szerokość istniejącej drogi to 2,45 m z poszerzeniem do 4,50 m. Długość szlaku drożnego biegnącego po działce nr (...) wynosi 56 m wraz z poszerzeniem zajmuje powierzchnię 105 m<sup>(2)</sup>. Istniejąca droga w terenie dochodzi do działki nr (...) do pkt 57 - 58 tj. metalowej bramy wjazdowej o szerokości 3 m oraz ogrodzenia biegnącego przez pkt 58, 59 do pkt 60 – północnej granicy z działką nr (...). Łączna długość szlaku drogi w wariantcie nr I wynosi około 264 m. W tym wariantcie nr I przebieg istniejącej drogi w terenie został zaznaczony na wyrysie z mapy ewidencyjnej i szkicu sytuacyjnym w skali 1 : 800 sporządzonych przez biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z. (1) stanowiącymi załączniki do opinii tego biegłego geodety z dnia 9.02.2016 r. czarną linią przerywaną, poszerzenie linią ciągłą kolorem czerwonym.

#### **Wariant II** drogi koniecznej proponowany przez uczestników.

W tym wariantcie szlak służebny do działki nr (...) położonej w B. przebiega od drogi asfaltowej nr (...) przez działkę nr (...) położoną w B. wzdłuż istniejącego ogrodzenia, a rowem z wodą i dalej przez działkę nr (...) do bramy wjazdowej na działkę nr (...) – pkt 112 -111 o szerokości 4,15 m. Na działce nr (...) w pkt 3 – 86 znajduje się brama wjazdowa na tą posesję o szerokości 6,28 m. Początek tego szlaku drożnego rozpoczyna się od pkt 1 - 2 na działce nr (...) ( od końca asfaltu ) biegnie w kierunku wschodnim wzdłuż ogrodzenia pkt 86, 87, 92 do pkt 97 ( koniec ogrodzenia ) i wzdłuż północnej krawędzi rowu przez pkt 88, 93, 96 do pkt 99 ( koniec rowu ). Dalej szlak biegnie po działce nr (...) od pkt 97 przez pkt 96, 99, 107, 106 do pkt 105 granicy z działką (...). Szerokość szlaku drożnego na działce nr (...) pomiędzy ogrodzeniami do pkt 97 a rowem wynosi 3,65 m. Od pkt 97 do pkt 98, 99 szerokość wynosi 3,90 m, na łuku pomiędzy pkt 98, 10977 do 107 wynosi od 6,20 m do 4,30 m. Po działce nr (...) szlak drożny przebiega wzdłuż jej północnej granicy o szerokości 3,40 m od pkt 105 – pkt 10979. Długość szlaku biegnącego po działce nr (...) wynosi 30,05 m i zajmuje powierzchnię z poszerzeniem 118 m<sup>(2)</sup>. W dalszej części droga biegnie po działce nr (...) wzdłuż jej północnej granicy o szerokości 3,40 m przez pkt 108, 109 do granicy z działką (...) - pkt 10980. Długość szlaku biegnącego po działce nr (...) wynosi 32,30 m i zajmuje powierzchnię z poszerzeniem 130 m<sup>(2)</sup>. Od pkt 10980 szlak drożny biegnie po działce nr (...) przez pkt 113,110 do bramy wjazdowej na działce nr (...) – pkt 111-112 o szerokości 3,50 m. Długość szlaku biegnącego po działce nr (...) wynosi 136 m i z poszerzeniem zajmuje powierzchnię 536 m<sup>(2)</sup>. Łączna długość szlaku drogi koniecznej w wariantcie nr II wynosi około 198 m.

W tym wariantcie nr II przebieg istniejącej drogi w terenie został zaznaczony na wyrysie z mapy ewidencyjnej i szkicu sytuacyjnym w skali 1 : 800 sporządzonych przez biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z. (1) stanowiącymi załączniki do opinii tego biegłego geodety z dnia 9.02.2016 r. czarną linią przerywaną, poszerzenie szlaku linią ciągłą kolorem zielonym.



**Dowód:**

**- opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z. z dnia 11.02.2016 r. k. 63-66.**

Biegły sądowy z zakresu rolnictwa mgr inż. S. B. (2) w wydanej opinii stwierdził, że ustanowienie służebności drogi koniecznej dla działki nr (...) położonej w B. jest uzasadnione, ponieważ działka ta nie posiada dostępu do drogi publicznej. W opinii biegły stwierdził, że przebieg drogi koniecznej istniejącym szlakiem według wariantu I jest uzasadniony z punktu widzenia interesu gospodarczego, a także społecznego, gdyż nie powoduje kolejnych wyłączeń gruntów rolnych z przeznaczeniem na drogi dojazdowe. Pozwala na zmniejszenie obciążeń dotychczasowych użytkowników szlaku drogowego, gdyż kolejny użytkownik będzie ponosił wspólne koszty utrzymania powyższego szlaku a także winien pokryć część wydatków poniesionych dotychczas przez osoby zarządzające ten szlak drogowy, po przedłożeniu przez zainteresowanych udokumentowanych nakładów. Z kolei przebieg drogi koniecznej według wariantu II według biegłego wymaga urządzenia szlaku drogowego, wyłączenia gruntów rolnych pod kolejną drogę dojazdową, obciążenie wykonaniem i utrzymaniem tylko właściciela nieruchomości władnącej - co jest sprzeczne z interesem społeczno - gospodarczym.

**Dowód:**

**- opinia biegłego sądowego z zakresu rolnictwa mgr inż. S. B. z dnia 22.12.2016 r. k.127-129.**

Zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. (1) wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz działki nr (...) położonej w B. dla właścicieli działek obciążonych w poszczególnych wariantach wynosi:

1) według **wariantu I** zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z. (1) z dnia 9.02.2016 r. łącznie kwotę **1 900 zł**, w tym:

- dla właściciela działki nr (...) wynosi kwotę **498 zł**,

- dla właściciela działki nr (...) wynosi kwotę **207 zł**,

- dla właściciela działki nr (...) wynosi kwotę **832 zł**

- dla właściciela działki nr (...) wynosi kwotę **363 zł**,

2) według **wariantu II** zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z. (1) z dnia 9.02.2016 r. łącznie kwotę **3 061 zł**, w tym:

- dla właściciela działki nr (...) wynosi kwotę **2 530 zł**,

- dla właściciela działki nr (...) wynosi kwotę **166 zł**,

- dla właściciela działki nr (...) wynosi kwotę **365 zł**.

**Dowód:**

**- opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. z dnia 12.04.2017 r. k. 168 - 209.**

Na działce nr (...) mieści się rodzinny dom ojca wnioskodawczyni. W przeszłości dziadkowie wnioskodawczyni - F. i S. Ś. użytkowali szlak prowadzący według wariantu II i wykorzystywali ten szlak przede wszystkim do zwożenia zboża i siana z pól do swojego gospodarstwa na działce nr (...). Później ten szlak użytkowali także rodzice wnioskodawczyni oraz jej ciotka A. Z. i wujek J. Ś. (2).

**Dowód:**

- zeznania wnioskodawczynie A. J. (1) k. 283 - 284 ;
- zeznania uczestnika K. M. k. 285;
- zeznania uczestniczki T. B. k. 285;
- zeznania uczestnika J. W. k.285 - 286;
- zeznania uczestniczki H. P. k. 284.

Działkę nr (...) położoną w B. A. J. (1) nabyła w spadku i zamieszkuje tam z rodziną od około 4 lat. Wnioskodawczynie zapytywała sąsiadów o uregulowanie prawne istniejącego szlaku niemniej nie podjęto żadnych decyzji w tym zakresie. Dojazd i przechód do nieruchomości jest wykonywany przez wnioskodawczynię wyłącznie z istniejącego szlaku drożnego.

**Dowód:**

- zeznania świadka Z. J. k. 50;
- zeznania uczestniczki A. J. (1) k. 283 - 284

Uczestnik J. W. kilkakrotnie sprzeciwił się przejazdowym wnioskodawczynie istniejącym szlakiem drożnym. W tej sprawie interweniowała nawet Policja.

**Dowód:**

- zeznania świadka Z. J. k. 50;
- zeznania świadka A. C. k. 50

Wnioskodawczynie A. J. (1) ma 33 lata, ma troje dzieci, wnioskodawczynie nie prowadzi gospodarstwa rolnego, nie mają z mężem Z. J. maszyn rolniczych.

**Dowód:**

- zeznania wnioskodawczynie A. J. k. 283 – 284.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, fotografii, oględzin, opinii biegłych, zeznań świadków oraz przesłuchania wnioskodawczynie i uczestników.

Moc dowodowa dokumentów urzędowych przedłożonych w sprawie nie była kwestionowana.

Odpisy z ksiąg wieczystych i wypisy z rejestru gruntów posłużyły Sądowi do ustalenia stanu prawnego nieruchomości stron, jak i nieruchomości sąsiednich.

Podstawą ustaleń Sądu były także obserwacje poczynione w trakcie oględzin proponowanych wariantów szlaku służebnego. Oględziny przedmiotu postępowania były podstawą ustalenia położenia nieruchomości, ich ukształtowania, rodzaju gruntów. Oględziny zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującą procedurą i pragmatyką postępowania, wnioskodawczynie i uczestnicy nie zgłosili zastrzeżeń co do ich przebiegu i treści protokołu dokumentującego tę czynność.

Przebieg oględzin dokumentują fotografie wykonane na miejscu komisji sądowej, które przedstawiają sytuację na gruncie, a ich moc dowodowa nie była kwestionowana.

Sąd w całości podzielił przedłożone w sprawie opinie biegłych z zakresu geodezji H. Z. (1), z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. (1) oraz z zakresu rolnictwa mgr inż. S. B. (2). Należy podkreślić, że zadaniem biegłego z zakresu geodezji było przedstawienie na mapie proponowanych wariantów szlaku służebnego, zaś biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wyliczenie wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości uczestników służebnością drogową. Z kolei zadaniem biegłego sądowego z zakresu rolnictwa była ocena wariantów szlaku służebnego, którą biegły oparł na wyczerpującej analizie materiału zgromadzonego w sprawie, a Sąd opinię biegłego w całości podzielił. Opinie biegłych sądowych w swej treści dostarczyły informacji wymagających wiedzy specjalistycznej niezbędnej do wydania rozstrzygnięcia w sprawie, zostały sporządzone w sposób kompleksowy, udzielały odpowiedzi na pytania Sądu, a wnioski z nich płynące były jasne i logiczne. Sąd pominął zarzuty do opinii biegłego mgr inż. S. B. (2) zgłoszone przez pełnomocnika H. P. jako spóźnione. Uczestniczka H. P. została wezwana do zgłoszenia zarzutów do opinii tego biegłego pismem z dnia 5.01.2017r. doręczonym jej w dniu 9.01.2017r. – w terminie 7 dni pod rygorem pominięcia zarzutów o opinii biegłego zgłoszonych po powyższym terminie. Wniosek o ustanowienie pełnomocnika z urzędu uczestniczka H. P. zgłosiła dopiero w dniu 4.04.2017r. zatem po tym, jak upłynął uczestniczce termin do zgłoszenia zarzutów do opinii biegłego sądowego mgr inż. S. B. (2).

Odnośnie wariantu III zaproponowanego przez pełnomocnika uczestniczki H. P. w końcowym etapie postępowania i złożonego w tym zakresie wniosku o dopuszczenie opinii biegłego celem wyrysowania tego szlaku, Sąd wniosek ten postanowieniem oddalił jako spóźniony, a ponadto zaprojektowanie takiego szlaku było niecelowe i nieekonomiczne, co wynika wprost ze szkicu sytuacyjnego. Przyjęcie wariantu nr III powodowałoby powielenie w znacznej części wariantu nr I i jego dodatkowe przedłużenie celem poprowadzenia drogi koniecznej zachodnim i północnym krańcem działki nr (...).

Sąd zasadniczo dał wiarę wszystkim słuchanym w sprawie osobom tj. świadkom Z. J., A. C., uczestnikom oraz zeznaniom wnioskodawczyni, które to zeznania są logiczne, konsekwentne, wzajemnie się uzupełniają.

Zeznania wnioskodawczyni A. J. (1) posłużyły głównie ocenie potrzeb nieruchomości władnącej, zaś uczestników – wpływu ustanowienia szlaku służebnego na działki będące ich własnością.

Należy podkreślić, że wnioskodawczyni, uczestnicy oraz świadkowie słuchani w sprawie potwierdzili, że około 20 lat temu został urządzony szlak drożny prowadzący od drogi publicznej nr (...) przez działki nr (...) położone w B., zaś wcześniej przez kilkadziesiąt lat funkcjonował jako polna droga. Wszystkie osoby słuchane w sprawie potwierdziły, że ze szlaku drożnego – według wariantu nr I – korzystają mieszkańcy okolicznych domostw, w tym także wnioskodawczyni traktując go jako dojazd stały. Nadto uczestnicy zgodnie stwierdzili, że szlak prowadzący według wariantu nr II po działkach nr (...), nr (...), nr (...) położonych w B. do drogi działki nr drogi publicznej nr (...) nie był użytkowany w sposób ciągły od wielu lat i jest zarośnięty trawą. Wszystkie te okoliczności nie były pomiędzy stronami sporne. W trakcie oględzin Sąd naocznie ocenił stan na gruncie, utwardzony szlak biegnący po wymienionych działkach według wariantu nr I oraz brak wytyczonej i urządzonej drogi po wymienionych działkach objętych wariantem nr II.

### **Sąd rozważył, co następuje:**

W przedmiotowej sprawie wnioskodawczyni A. J. (1) wniosła o ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz będącej jej własnością działki nr (...) położonej w B.. Wnioskodawczyni wnioskowała, aby służebność drogi koniecznej ustanowić szlakiem istniejącym na gruncie według wariantu nr I z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z. (1), szlakiem biegnącym po działkach własności uczestników postępowania a to T. B., J. W., H. P. i E. K..

Zgodnie z art. 145 § 1 kc właściciel nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich może domagać się od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia potrzebnej służebności drogowej za wynagrodzeniem.

Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, Sąd zarządzi, o ile to jest możliwe przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej ( art. 145 § 2 kc ).

Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno – gospodarczy ( art. 145 § 3 kc ).

Nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jeżeli w ogóle nie ma fizycznego połączenia z tą drogą albo istniejące połączenie jest niewystarczające i nie może zostać usprawnione. Nieodpowiedni dostęp to także pojęcie normatywne, pod którym kryje się brak trwale prawem zagwarantowanego dostępu. Tego rodzaju dostępu nie gwarantuje stosunek prekaryjny tj. korzystanie z przejścia z grzeczności, ani stosunek obligacyjny tj. korzystanie z przejścia w oparciu o umowę cywilnoprawną, ani nawet służebność osobista. Przyjmuje się, że trwale prawem zagwarantowanym dostępem jest tylko korzystanie ze szlaku w oparciu o służebność gruntową (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12.10.2011 r., sygn. II CSK 94/11, LEX nr 1044002).

Jako niemożność usprawnienia połączenia traktować należy również taką sytuację, gdy dostosowanie go jest obiektywnie niemożliwe lub niemożliwe w sensie gospodarczym tzn. ekonomicznie niecelowe (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2004r. I CK 552/03, Legalis 65441).

Odpowiedni dostęp do drogi publicznej ( art. 145 § 1 kc ) powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno-gospodarczy( uchwała SN – Izba Cywilna z dnia 14 maja 2014r. III CZP 14/14, Legalis 830798).

Służebność gruntowa czynna, jaką jest służebność drogi koniecznej polega na obciążeniu nieruchomości prawem do korzystania z niej w oznaczonym zakresie przez właściciela nieruchomości władnącej, o czym stanowi art. 285 § 1 in principio kc. W przypadku służebności drogi koniecznej korzystanie z nieruchomości obciążonej polega na przejeżdżaniu, przechodzeniu i przegonie szlakiem drożnym wytyczonym po tej nieruchomości. Trasę szlaku służebnego ustala Sąd biorąc pod uwagę kryteria z art. 145 § 2 i 3 kc. W praktyce ustalenie trasy szlaku służebnego budzi wiele kontrowersji ze względu na sprzeczne interesy uczestników postępowania tj. właściciela nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i właścicieli nieruchomości, po których ma przebiegać szlak drożny. Z tego względu przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które szlak drożny ma prowadzić. Ponadto równoległą zasadą jest, że przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno - gospodarczy. Generalnie norma art. 145 § 2 kc obliguje Sąd do starannego wyważenia sprzecznych interesów uczestników postępowania i wyboru rozwiązania jak najmniej antagonizującego strony. Kryterium interesu społeczno-gospodarczego wskazuje na potrzebę uwzględnienia charakteru obu nieruchomości, ich gospodarczej funkcji i znaczenia.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż roszczenie wnioskodawczyni A. J. (1) było uzasadnione. Działka nr (...) położona w B. będąca jej własnością nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej.

Wnioskowany wariant nr I drogi koniecznej jest szlakiem rzeczywiście istniejącym i jest w sposób faktyczny wykorzystywany przez wnioskodawczynię. Zatem stanowi naturalny wariant na miejsce wytyczenia drogi koniecznej.

Dodatkowe czynniki przemawiające na korzyść wariantu nr I z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z. (1) wydanej w niniejszej sprawie to fakt, że nadziałkach nr (...) droga przebiega wzdłuż granic obciążonych nieruchomości, zatem w ocenie Sądu takie umiejscowienie nie powoduje, że należy go oceniać jako na tyle uciążliwego, że uniemożliwia jego ustanowienie w tym miejscu. Nie są także uzasadnione twierdzenia uczestnika J. W. co do bliskiej odległości drogi od siedliska znajdującego się na jego działce nr (...) położonej w B.. Siedlisko to jest ogrodzone, budynek

mieszkalny znajduje się z znacznej odległości od szlaku co wynika z mapy. Wnioskodawczyni nie prowadzi żadnej działalności rolniczej, wykonuje ona standardowe przejazdy samochodem osobowym a więc nie można uznać, że są one dokuczliwe, a twierdzenia uczestnika J. W. w tym zakresie są bezzasadne.

Natomiast jeżeli chodzi o kwestie zagospodarowania działki nr (...) położonej w B. to twierdzenia w tym zakresie mają charakter abstrakcyjny, bowiem uczestniczka H. P. nie przedstawiła w tym zakresie żadnych konkretnych informacji, w szczególności nie przedstawiła dokumentów, które potwierdzałyby plany co do zabudowy tego terenu np. projekt budowlany czy pozwolenia na budowę. Zauważyć należy, że uczestniczka nabyła własność działki nr (...) położonej w B. w 2010 r. i w tym czasie istniejąca droga jej nie przeszkadzała, nie inicjowała uczestniczka żadnych czynności dla zagospodarowania swojej nieruchomości, a zatem należy uznać, że taki stan rzeczy uczestniczka H. P. akceptowała, przecież wnioskodawczyni A. J. (1) już 4 lata wcześniej dopytywała o status prawny przedmiotowego szlaku drożnego wszystkich sąsiadów - właścicieli nieruchomości po którym przebiega.

Okolicznością kluczową przemawiającą za wyborem wariantu oznaczonego nr I w ocenie Sądu pozostaje to, iż statuować będzie on aktualnie istniejący na gruncie stan nie wymagając jednocześnie ponoszenia wysokich kosztów urządzenia drogi ani też dostosowania terenu. Wnioskodawczyni bowiem wraz z uczestnikami stale korzysta z drogi według wariantu nr I, która jest urządzona i utwardzona i nie powoduje konieczności dokonywania zmian w istniejącym układzie zagospodarowania przestrzennego, a jedynie wymagane jest poszerzenie tej drogi.

Wariant nr I przebiegu szlaku drożnego uwzględnia interes społeczno- gospodarczy zarówno nieruchomości władnącej, jak i nieruchomości obciążonych. Natomiast droga konieczna w wariantcie nr II przebiegałaby przez teren trawiasty, co dla urządzenia drogi wymagałoby prac związanych z utwardzeniem drogi. Dodatkowo na działce nr (...) szlak ten biegłby w bliskiej odległości od istniejącego rowu, przy którym zauważalny jest lekki spadek terenu, a więc w tym miejscu prace musiałyby być wykonane szczególnie solidnie, tak aby w przyszłości ten odcinek drogi nie powodował trudności związanych z przejazdem np. ciężkich samochodów. Co oczywiście takie prace wiązałyby się z dodatkowymi, większymi kosztami.

Sąd uznał także, że zachodzi potrzeba zwiększenia szerokości szlaku objętego postanowieniem na całej jego długości po działkach uczestników. Jak wynika z mapy i szkicu sytuacyjnego z projektem służebności – wariant I, sporządzonych przez biegłego geodetę H. Z. (1) szlak służebny posiada szerokość wynoszącą średnio ok. 2,70 m do 2,80 m. Przy wjeździe na działkę nr (...) szerokość pomiędzy ogrodzeniami wynosi ok. 3,80 metra, a więc w tym miejscu nie ma możliwości poszerzenia do 4 metrów, niemniej istniejąca szerokość jest wystarczająca do nieutrudnionego przejazdu. Problem stanowi jedynie fragment, w którym rozpoczyna się łuk skracający na działkę nr (...). W tym miejscu utrudniony jest przejazd pojazdu typu ciężarówka co powoduje, że ogrodzenie tam zlokalizowane uległo uszkodzeniu co uwiadcniają przedłożone fotografie. Z tych względów, szlak biegnący już poza tym ogrodzeniem i dalej przez kolejne działki powinien być szerszy i wynosić 4 metry. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że poszerzenie szlaku służebnego na działkach nr (...) do 4 metrów w rzeczywistości nie zwiększy w sposób istotny obciążenia tych działek, a zapewni bezproblemowy przejazd każdego rodzaju pojazdu. Dodatkowo szlak na odcinku wjazdu na działkę nr (...) położoną w B. na łuku w kierunku południowym z działki nr działce nr (...) wymagał poszerzenia do 4,50 metra celem zapewnienia wykonania manewru skrętu pojazdu.

Podsumowując stwierdzić należy, że wnioskowany szlak służebny według wariantu nr I uwzględnia potrzeby nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej oraz stanowi najmniejsze obciążenie gruntów przez które droga ma prowadzić.

Mając powyższe na uwadze Sąd ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz działki nr działki nr (...) położonej w B. objętej KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku istniejącym w terenie szlakiem drożnym biegnącym od drogi asfaltowej nr (...) od punktu oznaczonego nr 5 i dalej przez działkę nr (...) położoną w B. objętą KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku między istniejącymi ogrodzeniami, przy czym ogrodzenie przebiega po działce nr (...) położonej w B. przez pkt 14, 13, 12 do pkt 21, a po działce nr (...) położonej w B. przez pkt 3, 17 do pkt 19, przy czym między ogrodzeniami szerokość

szlaku drożnego wynosi 3,80 metra, dalej szlakiem drożnym biegnącym poza ogrodzeniem o szerokości 4 metry po działce nr (...), następnie szlakiem drożnym biegnącym dalej podziałce nr (...) położonej w B. o szerokości 4 metry do granicy działki nr (...) położonej w B. objętej KW nr (...) prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku, a dalej szlakiem drożnym przebiegającym po działce nr (...) o szerokości 4 metry i następnie szlakiem drożnym biegnącym po działce nr (...) położonej w B. o szerokości 4 metry i dalej skręcającym łukiem w kierunku południowym wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) położonej B. do działki wnioskodawczyni nr (...), a na łuku szerokość istniejącej drogi wynosi 4,50 metra, droga dochodzi do działki nr (...) do pkt 57 – 58 tj. do metalowej bramy wjazdowej o szerokości 3 m oraz ogrodzenia biegnącego przez pkt 58,59 do pkt 60 według wariantu nr I przedstawionego na wyrzysie z mapy ewidencyjnej i szkicu sytuacyjnym w skali 1 : 800 sporządzonych przez biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z. (1) stanowiącymi załączniki do opinii tego biegłego geodety z dnia 9.02.2016 r., który to szlak drożny został oznaczony linią ciągłą kolorem czerwonym orzekając na podstawie art. 145 kc jak w pkt I sentencji postanowienia.

Ustanowienie służebności drogi koniecznej powoduje, że właścicielom działek obciążonych tą służebnością przysługuje z tego tytułu wynagrodzenie. Stanowi ono ekwiwalent o charakterze ceny, nie spełnia natomiast funkcji odszkodowawczej (por. Stanisław Rudnicki „Sąsiedztwo nieruchomości. Problematyka prawna”, Zakamycze 1999), a w związku z tym należy się także wtedy, gdy żaden uszczerbek (szkoda) nie powstał. Wskazane wynagrodzenie jest równoważnością korzyści, których właściciele nieruchomości obciążonych zostali pozbawieni w wyniku przeznaczenia ich części na drogę. Jest rzeczą oczywistą, że ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie używania w pewnym rozmiarze i w pewnym sposobie cudzej nieruchomości powoduje określone ograniczenie praw właściciela i może w związku z tym spowodować utratę wartości nieruchomości. Może spowodować utratę wartości, ale nie musi i każdorazowo zależy to od sytuacji szczegółowej w terenie i na rynku.

Pojęcie wynagrodzenia jest szersze niż pojęcie odszkodowania. Jednakże w razie powstania szkody fakt ten musi być uwzględniony przy określeniu wysokości i rodzaju należnego wynagrodzenia. Wynagrodzenie należy się bowiem już za samo ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikła stąd żadna szkoda dla właściciela nieruchomości obciążonej. Jeżeli właściciel tej nieruchomości powołuje się na negatywne dla niego zmiany, będące następstwem obciążenia jego nieruchomości bądź wywołujące uszczerbek majątkowy, to jego obciąża ciężar dowodu (por. postanowienie SN z dnia 8.05.2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 206).

Sąd opierając się na opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. U. C. (1) na podstawie art. 145 § 1 kc w pkt II, III, IV, V zasądził od wnioskodawczyni A. J. (1) na rzecz uczestniczki T. B. kwotę 498 zł za obciążenie służebnością drogi koniecznej działki nr (...) położonej w B., na rzecz uczestniczki H. P. kwotę 207 zł za obciążenie służebnością drogi koniecznej działki nr (...) położonej w B., na rzecz uczestnika J. W. kwotę 832 zł za obciążenie służebnością drogi koniecznej działki nr (...) położonej w B., na rzecz uczestniczki E. K. kwotę 363 zł za obciążenie służebnością drogi koniecznej (...) położonej w B..

Biorąc jednak pod uwagę aktualną sytuację majątkową wnioskodawczyni która korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych, Sąd orzekł, że zapłata wynagrodzenia na rzecz T. B. ma nastąpić w terminie 1 miesiąca od prawomocności postanowienia, na rzecz H. P. zapłata wynagrodzenia ma nastąpić w terminie 2 miesięcy od prawomocności postanowienia, na rzecz J. W. zapłata wynagrodzenia ma nastąpić w terminie 3 miesięcy od prawomocności postanowienia, na rzecz E. K. zapłata wynagrodzenia ma nastąpić w terminie 4 miesięcy od prawomocności postanowienia – z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności tych kwot wynagrodzenia.

W ocenie Sądu terminy płatności ustalonego wynagrodzenia są wystarczające dla zgromadzenia przez wnioskodawczynię środków na ten cel i zabezpiecza interesy uczestników postępowania. O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Sąd przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Brzesku adw. J. B. i adw. K. W. wynagrodzenie w kwotach po 295,20 zł za pomoc prawną świadczoną z urzędu wnioskodawczyni i uczestniczce H. P. zgodnie z § 8

pkt 3 obowiązującego w dacie złożenia wniosku rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz.U. 2002, nr 163 poz. 1348 ze zm.).

Kosztami opinii biegłych i komisji sądowej w niniejsze sprawie w kwocie 4 493,52 zł Sąd obciążył Skarb Państwa orzekając jak w pkt VIII postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 520 § 1 kpc, a to zgodnie z ogólną zasadą obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

SSR Stanisław Kostrzewa