

# POSTANOWIENIE

**Dnia 29 grudnia 2017 r.**

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący:** SSR Alina Kowalewska

**Protokolant:** st. sekr. sąd. Donata Romanowska

**po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2017 r. w Giżycku na rozprawie**

**sprawy z wniosku A. N., H. N.**

**z udziałem W. D., M. D. (1)**

**o ustanowienie służebności drogi koniecznej**

**postanawia**

1. ustanowić na przysługującym W. D. i M. D. (1) prawie użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w miejscowości J., gmina K., stanowiącego działkę o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Giżycku VI Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta o nr (...), służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości J., gmina K., składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Giżycku VI Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta o nr (...), stanowiącej aktualnie współwłasność A. N. i H. N., polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez grunt w części wskazanej w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego R. N. (1) z dnia 22.02.2017 r. na k. 471 akt sprawy, stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia, kolorem niebieskim i punktami 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29 o powierzchni 447 m<sup>2</sup> oraz kolorem fioletowym i punktami 16-17-35-34-33 o powierzchni 20 m<sup>2</sup>, a także punktami 32-25-26 o powierzchni 4 m<sup>2</sup>,
2. tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności zasądzić od A. N. i H. N. solidarnie na rzecz W. D. i M. D. (1) kwotę 20.599 zł (dwadzieścia tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) płatną w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się orzeczenia,
3. oddalić wniosek w pozostałym zakresie,
4. pobrać od wnioskodawców A. N. i H. N. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Giżycku kwotę 218,81zł z tytułu wydatków,
5. ustalić, że koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie uczestnicy ponoszą we własnym zakresie.

SSR Alina Kowalewska

**Sygn. akt I Ns 640/16**

# UZASADNIENIE

**Wnioskodawcy A. N. oraz H. N.** domagali się ustanowienia służebności drogi koniecznej i parkingu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem (...) położonej w miejscowości J., gmina K., która obciążać miała nieruchomość oznaczoną numerem (...) położoną w miejscowości J., gmina K. w części oznaczonej przez uprawnionego geodetę o łącznej powierzchni 989 m<sup>(2)</sup>, na załączonej do wniosku mapie sytuacyjno-wysokościowej, która to służebność odpowiadać będzie stanowi spokojnego posiadania i korzystania z nieruchomości obciążonej przez wnioskodawców, utrwalonemu od 1994 r. Wnioskodawcy podnosili, iż ustanowienie służebności jest uzasadnione potrzebami prowadzonej przez nich na nieruchomości władnącej działalności gospodarczej – Ośrodka (...), który nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

**Uczestnicy postępowania W. D. i M. D. (1)** wnieśli o oddalenie wniosku w całości. Twierdzili, iż nieruchomość wnioskodawców posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej, gdyż ma urządzony zjazd. Żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej zmierza natomiast wyłącznie do podniesienia funkcjonalności nieruchomości wnioskodawców. Uczestnicy twierdzili także, iż korzystanie przez wnioskodawców z ich nieruchomości znacznie utrudnia jej sprzedaż.

**Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 484/14 Sąd Rejonowy w Giżycku** oddalił wniosek wskazując w uzasadnieniu, iż nieruchomość wnioskodawców posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej, w związku z czym zgłoszone żądanie nie znajduje uzasadnienia. Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli wnioskodawcy zaskarżając postanowienie w całości.

**Postanowieniem z dnia 27 lipca 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt IX Ca 193/16 Sąd Okręgowy w Olsztynie** uchylił zaskarżone postanowienie w całości i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Giżycku do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania za instancją odwoławczą. W ocenie Sądu odwoławczego dla oceny zasadności wniosku istotna jest okoliczność, iż skarżący prowadzą dochodową działalność hotelową, zaś dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości wynikał z uzgodnień i ustaleń stron. Zdaniem Sądu II instancji okoliczności te wymagały dodatkowych ustaleń, podobnie jak wysokość kosztów przebudowy i usprawnienia istniejącego wjazdu na nieruchomość wnioskodawców.

#### **Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił, co następuje:**

Wnioskodawcy A. N. oraz H. N. są właścicielami nieruchomości gruntowej składającej się z działki o nr geod. 2/30, położonej w miejscowości J., gmina K., dla której w Sądzie Rejonowym w Giżycku VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Uczestnicy postępowania W. D. oraz M. D. (1) jako wspólnicy spółki cywilnej Zakład Usług (...) i M. D.” s. c. w Z., na zasadzie wspólności łącznej, są użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanej składającej się z działki o nr geod. (...) położonej w miejscowości J., gmina K., dla której w Sądzie Rejonowym w Giżycku VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Wskazane nieruchomości położone są w bezpośrednim sąsiedztwie przylegając do siebie i asfaltowej drogi gminnej G. - K.. Każda z nieruchomości ma urządzony jeden wjazd z drogi publicznej. (...) nie są od siebie odgródzone.

( **dowody** : kserokopia odpis z księgi wieczystej - k. 33-36, odpis zwykły z księgi wieczystej- k. 49)

Opisane nieruchomości zostały nabyte w 1994 r. W chwili obecnej po przekształceniach podmiotowych, w kształcie opisanym wyżej, należą wyłącznie do stron postępowania. W momencie nabycia nieruchomości nabywcy poczynili ustne ustalenia, iż wjazd z drogi publicznej na nieruchomość wnioskodawców będzie się odbywał poprzez działkę uczestników postępowania. Wjazd bezpośrednio na nieruchomość wnioskodawców był niewykorzystywany.

( **dowód:** przesłuchanie wnioskodawcy – k. 638, przesłuchanie uczestnika M. D. – k. 638)

Wnioskodawca prowadzi na nieruchomości Ośrodek (...) świadcząc usługi turystyczne w zakresie zakwaterowania i podawania posiłków. Usługi hotelarskie w sezonie letnim wnioskodawca świadczy od momentu nabycia nieruchomości – tj. 1994 r. Wówczas nieruchomość zabudowana była jedynie budynkiem głównym pensjonatu. Stopniowo dokonując licznych modernizacji wnioskodawca wybudował nowe budynki: powstały domki wolnostojące bungalowy, budynki gospodarcze, budynek kawiarni oraz oczyszczalnia ścieków. Maksymalnie ośrodek mieści 120 osób. Na nieruchomości znajduje się także parking dla ok. 20 samochodów osobowych, utwardzone boisko do gry oraz tereny zielone z utwardzonymi alejkami spacerowymi. Wnioskodawca wykorzystuje także parking położony na nieruchomości uczestników postępowania bezpośrednio przylegający do terenu ośrodka. Pobiera opłaty parkingowe. W odległości ok. 8-10 m od tego parkingu mieści się budynek kawiarni ogrzewany olejem opałowym. Transport oleju do budynku kawiarni dokonywany jest sprzętem ciężkim, którego przejazd możliwy jest wyłącznie przez nieruchomość uczestników postępowania.

( **dowody** : informacja z (...) k. 59, zaświadczenie - k. 60-61, przesłuchanie wnioskodawcy – k. 638 , pismo ze Starostwa Powiatowego w G. z 10.07.2015 r. – k. 235 z załącznikiem – aktami sprawy WB. (...)- (...))

Na nieruchomości uczestników postępowania posadowiony jest budynek, który pełni funkcję budynku turystycznego. Obecnie uczestnicy nie prowadzą na nieruchomości działalności gospodarczej. Korzystają z niej ich rodziny oraz bliscy znajomi. Na nieruchomości, w części, w jakiej korzystają z niej wnioskodawcy, znajduje się wjazd na drogę publiczną oraz utwardzony plac manewrowy pełniący też funkcje parkingu.

( **dowód:** przesłuchanie uczestnika M. D. – k. 638)

Wjazd na nieruchomość wnioskodawców od chwili jej nabycia odbywa się głównie wjazdem „północnym” poprzez działkę nr (...). Wjazd ten wykorzystywany jest do obsługi budynków położonych na działce nr (...), służy dojazdowi samochodów ciężarowych dostarczających olej opałowy do budynku kawiarni oraz autokarów. Znajdujący się na nim plac manewrowy pełni także funkcję dodatkowego parkingów dla gości Ośrodka (...).

Dostęp z drogi publicznej do nieruchomości wnioskodawców możliwy jest również wjazdem „południowym” – prowadzącym bezpośrednio z drogi publicznej na działkę nr (...) i dalej drogą wewnętrzną do drugiego parkingu położonego na nieruchomości wnioskodawców. Wjazd ten zlokalizowany jest od strony zaplecza gospodarczego budynku głównego i nigdy nie był wykorzystywany. Droga wewnętrzna biegnąca od wjazdu ma nawierzchnię betonową, jednak jej stan techniczny jest zły. Nawierzchnia nie zapewnia odpowiedniej nośności wymaganej dla przejazdu wozów bojowych straży pożarnej. W osi drogi występują studnie chłonne. W jej bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków obsługująca Ośrodek (...).

W chwili obecnej parametry działki nr (...) nie pozwalają na swobodne manewrowanie autokarów i pojazdów ciężarowych. Przystosowanie wjazdu „południowego” do ruchu samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów w celu korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem wymagałoby przeprowadzenia licznych prac remontowych obejmujących przebudowę nawierzchni, wykonanie pierścieni odciążających na studniach chłonnych oraz wykonanie ściany oddzielenia pożarowego na osobnym fundamencie przy budynku stołówki. Niezbędne byłoby także wykonanie drogi dojazdowej do budynku kawiarni. Wartość tych prac wynosiłaby ok. 202.564,56 zł. W celu wykonania drogi dojazdowej do nieruchomości przez wjazd „południowy” konieczne byłoby także wykonanie oczyszczalni ścieków w innej lokalizacji, bądź jej modernizacja.

( **dowody** : opinia biegłego R. N. wraz z opiniami uzupełniającymi - k. 236-241,254,275-276,452, 469-471; ekspertyza M. H. – k. 203-210, opinia biegłego A. S. wraz z opiniami uzupełniającymi – k. 407-418, 452, 495-500, 542; ekspertyza M. K. – k. 433-437; zeznania świadka M. K. – k. 541-542)

Wnioskodawca uzyskał zgodę wójta gminy K. na wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej do działki o nr (...).

( **dowód** : warunki techniczne wykonania przyłącza z załącznikiem – k. 555-556)

Wartość służebności drogi koniecznej obciążającej prawo użytkowania wieczystego przysługujące uczestnikom postępowania o łącznej powierzchni 471 m<sup>2</sup> wynosi 20.599 zł.

( **dowód** : opinia biegłego W. S. wraz z opiniami uzupełniającymi – k. 566-582, 612, 631, 644-650)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Rozstrzygnięcie w sprawie Sąd wydał w oparciu o ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy w Giżycku przy pierwotnym jej rozpoznaniu oraz w oparciu o nowe dowody przeprowadzone w przedmiotowym postępowaniu. W wykonaniu wytycznych zawartych w uzasadnieniu Sądu odwoławczego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa drogowego na okoliczność „odpowiedniości” dostępu nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej, opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii R. N. (1) celem sporządzenia projektu przebiegu służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomości uczestników postępowania oraz opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości W. S. (2) na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż na mocy art. 386 § 6 k.p.c. Sąd w niniejszym postępowaniu związany jest oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi przez Sąd II instancji w postanowieniu z dnia 27 lipca 2016 r. W motywach rozstrzygnięcia Sąd odwoławczy wskazał, iż w sprawie nie ustalono czy nieruchomość wnioskodawców ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej przy uwzględnieniu prowadzonej na niej działalności gospodarczej oraz dotychczasowych uzgodnień stron w zakresie korzystania z nieruchomości. Nadto zostało wskazane, iż w toku postępowania nie przeprowadzono dowodów na okoliczność kosztów przebudowy i usprawnienia istniejącego wjazdu na nieruchomość. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy tutaj Sąd w wykonaniu wytycznych Sądu II instancji rozważył zatem ponownie kwestię „odpowiedniości” dostępu nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej w kontekście dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości.

Na mocy bowiem art. 145 § 1 k.c. właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. (...) dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. jest pojęciem relatywnym i ocennym, zatem ocena ta uzależniona jest od konkretnego stanu faktycznego. Niewątpliwie zasadą jest, iż każdy dostęp ma być bezpieczny, swobodny, uwzględniający przeznaczenie nieruchomości, a także rozwój technologiczny. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 kwietnia 2011 r., V CSK 317/10, odpowiednim w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. jest taki dostęp do drogi publicznej, który pozwala właścicielowi korzystać z całej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Zasadniczą kwestią jest zatem ustalenie przeznaczenia nieruchomości (aktualnego i przyszłego), której właściciel domaga się ustanowienia służebności drogowej.

W sprawie co do zasady bezspornym pozostawało, iż nieruchomość wnioskodawców posiada urządzony wjazd na drogę publiczną, który jednak pozostaje w złym stanie technicznym i nigdy nie był wykorzystywany (vide przesłuchania wnioskodawcy i uczestnika). Sąd w niniejszym postępowaniu ustalił, iż jego lokalizacja i przebieg nie pozwalają na korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i uznał, iż nie posiada ona odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Wjazd ten w obecnym stanie nie jest przystosowany do poruszania się sprzętu ciężkiego oraz pojazdów ciężarowych, których ruch jest niezbędny ze względu na prowadzoną na nieruchomości działalność gospodarczą oraz nie zapewnia dostępu do dalej od drogi położonych części nieruchomości.

W niniejszej sprawie Sąd wziął pod rozwagę zarówno przyczynę, wskutek której nieruchomość została pozbawiona odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a także obiektywną możliwość usprawnienia oraz przystosowania tego dostępu. Istotnym w sprawie jest, iż wnioskodawcy od momentu nabycia nieruchomości – tj. przez ponad dwadzieścia lat -prowadzą na niej działalność gospodarczą w zakresie usług hotelarskich. Przez okres ten dokonywali stale rozbudowy infrastruktury znajdującej się na nieruchomości oraz poszerzali zakres świadczonych usług. Czynności te podejmowali nieprzerwanie korzystając w odpowiednim zakresie z nieruchomości uczestników postępowania za ich zgodą. Wobec braku sprzeciwu ze strony uczestników postępowania, mając na uwadze ustalenia dokonywane na etapie

nabycia nieruchomości oraz dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, wnioskodawcy planowali inwestycje z uwzględnieniem wjazdu przez nieruchomość uczestników postępowania. Oceniając odpowiedniość dostępu do drogi publicznej należy mieć zatem na względzie wpływ ewentualnego ustanowienia i przebiegu drogi koniecznej na podstawowe źródło przychodów właścicieli nieruchomości, którzy w ramach prowadzonej od ponad 20 lat działalności gospodarczej mają możliwość korzystania z dostępu do drogi publicznej przez działkę uczestników postępowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2007 r., II CSK 421/06, nr Lex 255595). Wnioskodawcy przez lata zagospodarowywali nieruchomość w celu podniesienia jej atrakcyjności oraz stworzenia dogodnych warunków dla rozwoju działalności hotelarskiej. Pozbawienie ich możliwości korzystania z dotychczasowego wjazdu niewątpliwie wpłynęłoby znacząco na prowadzenie działalności w aktualnym zakresie i kształcie oraz korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Powyższe wynika z przeprowadzonych w sprawie dowodów z opinii biegłego sądowego A. S. oraz zeznań słuchanego w sprawie jako świadka projektanta oczyszczalni (...), którzy twierdzili, iż obecna infrastruktura oraz sposób zagospodarowania nieruchomości wnioskodawców wykluczają możliwość dostępu do niej z drogi publicznej bez wykorzystania nieruchomości uczestników. Biegły sądowy twierdził, iż w celu dostosowania obecnego wjazdu oraz drogi wewnętrznej do ruchu pojazdów konieczne jest poczynienie znacznych nakładów finansowych i przeprowadzenie licznych modernizacji obejmujących niemal całą nieruchomość. Niezbędna jest przebudowa drogi w celu umożliwienia poruszania się autobusów oraz samochodów ciężarowych. W ocenie biegłego koniecznym byłoby także wykonanie drogi dojazdowej do budynku kawiarni, gdyż obecnie dostęp do niego jest możliwy wyłącznie poprzez wjazd usytuowany na nieruchomości uczestników postępowania. Koszt prac, z wyłączeniem przebudowy oczyszczalni ścieków, biegły określił na kwotę 202.546,56 zł (vide opinia biegłego – k. 407-418). Jak twierdził świadek M. K., który w latach 90-tych projektował oczyszczalnię ścieków znajdującą się na nieruchomości wnioskodawców w pobliżu drogi wewnętrznej oraz wjazdu „południowego”, urządzenie drogi w sąsiedztwie oczyszczalni jest niemożliwe. Podał, że niezbędne byłoby wykonanie odpowiednich prac w obrębie dotychczasowej oczyszczalni (tj. wykonanie hermetyzacji obecnej oczyszczalni, filtrów wymiany powietrza, wybudowanie nowych studzienek rozsączających, wymiana gruntu) bądź wybudowanie nowej w innej lokalizacji. Świadek podał, iż koszt takich prac wynosiłby kilkaset tysięcy złotych. Biegły sądowy A. S. potwierdził zeznania świadka, iż należałoby wykonać dodatkowe czynności w zakresie przystosowania oczyszczalni ścieków.

Sporządzoną w sprawie opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa i budowy dróg A. S. wraz z opiniami uzupełniającymi Sąd uznał za pełnowartościowy materiał dowodowy. Opinia została sporządzona rzetelnie, w oparciu o obowiązujące przepisy i całokształt okoliczności faktycznych sprawy. Biegły sądowy specjalizuje się w zakresie budowy dróg i budownictwa, zatem przedłożoną opinię należy uznać za fachową i miarodajną.

Biorąc pod uwagę wnioski płynące ze wskazanej opinii biegłego w ocenie Sądu nie można wymagać od wnioskodawców, by na własny koszt wykonali urządzenia umożliwiające dostęp do drogi publicznej. Przystosowanie dojazdu do potrzeb nieruchomości wnioskodawców wymagałoby znacznych nakładów finansowych przekraczających możliwości właścicieli nieruchomości i czyniłyby tę inwestycję nieopłacalną. Nadto suma wydatków na wykonanie urządzeń koniecznych do doprowadzenia do stanu odpowiedniego istniejącego dojazdu znacznie przewyższałaby uszczerbek nieruchomości, przez którą droga konieczna ma prowadzić, a która to od kilkudziesięciu lat pełni funkcję drogi dojazdowej. W takim przypadku zgodnie z zapatrywaniem Sądu Najwyższego wyrażonym w orzeczeniu z dnia 16 lutego 1963 r. (III CRN 195/62, OSNCP 1964, nr 1, poz. 19) oraz orzeczeniu z dnia 29 grudnia 1970 r. (III CRN 412/70, nr LEX 6846) uznać należy, iż nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu. Z tych też względów Sąd uznał, iż istniejący dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni i zachodzi potrzeba ustanowienia służebności drogi koniecznej. Zasadą jest bowiem, iż w celu korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem winna ona mieć dostęp do drogi publicznej.

Biorąc zatem pod uwagę wskazania zawarte w art. 145 § 2 i 3 k.c. Sąd ustanowił drogę konieczną w taki sposób, jaki wynikał z akceptowanego przez lata sposobu korzystania z nieruchomości sąsiedniej przez wnioskodawców w części obejmującej dojazd do posadowionego na nieruchomości wnioskodawców budynku stanowiącego kawiarnię oraz urządzonego na nieruchomości wnioskodawców parkingu, jak i dwóch ciągów pieszych o łącznej powierzchni 471 m<sup>2</sup>. Przebieg służebności drogi koniecznej został oznaczony na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego

R. N. (1) stanowiącej integralną część orzeczenia (k. 471). Wytyczona droga znajduje się przy granicy nieruchomości obciążonej, jest najkrótsza oraz nie wymaga poniesienia dodatkowych kosztów z uwagi na istniejącą infrastrukturę drogową. Sąd miał także na uwadze, iż przebieg drogi koniecznej nie koliduje z rzeczywistym przeznaczeniem nieruchomości obciążonej, ani z aktualnymi potrzebami uczestników postępowania, którzy przez wiele lat akceptowali ustalony w 1994 r. sposób korzystania z nieruchomości. Nadto sposób ustalenia drogi z uwagi na utrwalony sposób korzystania nie pozbawia uczestników postępowania możliwości dalszego jej wykorzystania.

Obciążeniu służebnością drogi koniecznej podlegało prawo użytkowania wieczystego przysługujące uczestnikom postępowania. W razie bowiem obciążenia nieruchomości prawem użytkowania wieczystego dopuszczalne jest ustanowienie drogi koniecznej wyłącznie na prawie użytkowania wieczystego gruntu, który pozostaje w wyłącznej dyspozycji użytkownika wieczystego ponoszącego ograniczenia w korzystaniu z gruntu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2016 r., III CZP 31/16, OSNC 2017/5/56).

Mając na uwadze, iż ustanowienie służebności gruntowej wiąże się z ograniczeniem prawa użytkowania wieczystego, zasadnym jest przyznanie użytkownikom wieczystym stosownego wynagrodzenia, o którym Sąd orzeka z urzędu (art. 145 k.c.). Wynagrodzenie przysługuje użytkownikowi wieczystemu niezależnie od tego, czy poniósł z tytułu ustanowienia służebności jakąkolwiek szkodę. Ustalając wysokość wynagrodzenia w niniejszej sprawie Sąd oparł się na wnioskach płynących z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości W. S. (2), który określił wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na łączną kwotę 20.599 zł. Sąd miał przy tym na względzie pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2016 r., sygn. II CSK 804/15, zgodnie z którym wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej zależy od okoliczności danego wypadku. Przyjmuje się, iż wynagrodzenie winno kompensować utracone korzyści, uszczerbek majątkowy oraz niedogodność powstałą dla właściciela nieruchomości służebnej. W przedmiotowej sprawie biegły sądowy ustalił wysokość wynagrodzenia opierając się na wartości prawa użytkowania wieczystego. Zasadniczo opinia ta nie była kwestionowana przez strony postępowania. Termin zapłaty Sąd ustalił na 2 tygodnie od uprawomocnienia się orzeczenia, bowiem postępowanie sądowe w przedmiocie ustanowienia służebności toczy się od kilku lat, zatem wnioskodawcy winni być przygotowani na uiszczenie stosownego wynagrodzenia.

Wobec powyższego, na mocy art. 145 k.c. orzeczono, jak w punkcie 1 i 2 sentencji postanowienia.

Z uwagi na potrzebę uniknięcia nadmiernej ingerencji w prawo użytkowania wieczystego, na którym służebność miałaby być ustanowiona Sąd oddalił wnioski w części dotyczącej ustanowienia służebności gruntowej parkingu. Ustanowienie służebności ogranicza wykonywanie prawa własności bądź użytkowania wieczystego, zatem winno następować w ściśle określonych przypadkach. Z tego względu nie jest możliwe ustanowienie służebności gruntowej jedynie dla wygody właściciela, czy zaspokojenia jego potrzeb estetycznych. Uzasadnia ją jedynie potrzeba prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej oraz zwiększenie jej użyteczności stosownie do potrzeb właściciela. W ustalonych okolicznościach Sąd miał na uwadze, iż potrzeby wnioskodawców są zaspokajane przez istniejący na ich nieruchomości parking dla gości hotelowych. Jednocześnie nieruchomość wnioskodawców jest na tyle duża, że mają oni możliwość takiego jej zagospodarowania by utworzyć dodatkowy parking lub powiększyć istniejący. W rozpatrywanym przypadku Sąd uznał, iż istnieją inne możliwości osiągnięcia zamierzonego celu, niż przez ingerencję w cudze prawo.

Z uwagi na powyższe na podstawie art. 285 k.c. orzeczono jak w punkcie 3 sentencji postanowienia.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na mocy 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd miał przy tym na względzie stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w postanowieniu z dnia 22 marca 2012 r., sygn. akt. V CZ 155/11, zgodnie z którym zasada przewidziana art. 520 § 1 k.p.c. jest nienaruszalna wtedy, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub - mimo braku tej równości - ich interesy są wspólne. W pozostałych wypadkach sąd może od niej odstąpić i na żądanie uczestnika, albo z urzędu - jeżeli działa bez adwokata lub radcy prawnego (art. 109 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) - orzec według dyrektyw określonych w art. 520 § 2 lub 3 k.p.c. Opisana wyżej sytuacja z § 1 miała zastosowanie

w przedmiotowej sprawie, w związku z czym koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie strony winny ponieść we własnym zakresie.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623) Sąd postanowił obciążyć nieuiszczonymi kosztami sądowymi wnioskodawców jako bezpośrednio zainteresowanych rozstrzygnięciem.

Wobec powyższego Sąd postanowił jak w punkcie 4 i 5 sentencji.