

POSTANOWIENIE

Dnia 1 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Biskupcu I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Wilchowska
Protokolant:	Stażysta Magdalena Elżbieta Jabłońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 r. w B.

sprawy z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

z udziałem S. L.

o ustanowienie drogi koniecznej

I. Oddala wniosek;

II. Zasądza od wnioskodawcy (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz uczestnika S. L. kwotę 307 (trzysta siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wniósł o ustanowienie na nieruchomości stanowiącej własność S. L. położonej w miejscowości B., gmina B., działce nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą o nr (...), na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości, położonej w miejscowości B., działki nr (...), stanowiącej własność (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...), (...)-(...) B., dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), służebności drogi koniecznej - według oznaczeń, które znajdują się na mapie sporządzonej przez powołanego przez Sąd Rejonowy biegłego inżyniera

geodetę. Nadto wniósł o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwoty 1000 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie wyżej opisanej służebności drogi koniecznej, a także zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Na działce znajdują się dwa budynki: budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy. Podał, że obecnie działka (...) nie ma zapewnionego odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Co prawda, jak wskazał wnioskodawca nieruchomość przylega do drogi gminnej biegnącej przez działkę nr (...), ale część nieruchomości wnioskodawcy sąsiadująca z drogą gminną to wzniesienie, zjazd ze skarpy. Droga ta nie zapewnia odpowiedniego - nieograniczonego i nieskrępowanego - dojazdu dla nieruchomości wnioskodawcy, zwłaszcza dostęp do dalszej części działki jest utrudniony, przez co niemożliwy jest dojazd samochodem do jednego z budynków, a także bardzo utrudniony jest, między innymi, wywóz śmieci z nieruchomości czy transport materiałów budowlanych i gruzu pochodzącego z prac budowlano - remontowych. Z kolei z art. 145 § 3 k.c. wynika konieczność umożliwienia korzystania z całej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i potrzebami społeczno - gospodarczymi przy uwzględnieniu aktualnych standardów cywilizacyjnych. Powyższy przepis ma również na względzie potrzebę niezakłóconego dojazdu na podwórze pojazdów służb publicznych takich jak straż pożarna, policja, pogotowie

ratunkowe, pogotowie energetyczne czy też służb ochrony budynków. Wnioskodawca wskazał, że korzysta z przedmiotowej nieruchomości również poprzez jej wynajmowanie osobom trzecim celem organizacji różnego rodzaju spotkań, szkoleń. Ograniczony dostęp do budynków, a zwłaszcza izolacja jednego z budynków od drogi publicznej decyduje o tym, że zarówno właściciel jak i jego kontrahenci nie mogą korzystać z nieruchomości w sposób przystający do cywilizacyjnych standardów XXI wieku. Dojazd przez samą nieruchomość wnioskodawcy na jej pozostałą część jest niemożliwy ze względu na ukształtowanie terenu. Stworzenie przejazdu do drugiego z budynków ze względu na stromą skarpe biegnącą przez nieruchomość wymagałoby znacznych nakładów finansowych przekraczających możliwości właściciela nieruchomości w stopniu czyniącym tę inwestycję nieopłacalną i byłoby sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym. Zaś w tej chwili znaczna część nieruchomości, wraz z budynkiem gospodarczym jest całkowicie odizolowana od drogi publicznej, a cała nieruchomość pozbawiona jest odpowiedniego dostępu do tej drogi. W ocenie wnioskodawcy najbardziej racjonalnym i najmniej uciążliwym miejscem przebiegu drogi koniecznej jest część nieruchomości uczestnika leżąca wzdłuż jej północnej granicy tym bardziej, że służebność w tym miejscu ustanowiona została na rzecz innej nieruchomości, a zatem będzie to znikome dodatkowe obciążenie dla nieruchomości uczestnika (wniosek k. 2-6).

Uczestnik postępowania S. L. wniósł o oddalenie wniosku wskazując, że nieruchomość wnioskodawcy bezpośrednio łączy się z drogą gminną i ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości uczestnika jest pomyślane tylko dla ochrony nieruchomości wnioskodawcy, by ułożony trawnik nie został zniszczony przez dojazd do dolnego domu. Nieruchomość wnioskodawcy ma dostęp do drogi gminnej i w ogóle nie musi korzystać przy dojeździe do drogi z nieruchomości uczestnika. Dojazd do drogi jest swobodny. Uczestnik wskazał, że wnioskodawca korzysta z nieruchomości również poprzez wynajmowanie jej osobom trzecim, a przejazd przez jego nieruchomość przynajmniej kilkunastu samochodów w weekendy stanowiłoby, nie znikome jak twierdzi wnioskodawca, a bardzo duże obciążenie jego nieruchomości, zwłaszcza, że uczestnik zamieszkał tam dla spokoju i strefy ciszy. Uczestnik dozna niewątpliwie ograniczenia swoich praw i to w nadmierny sposób, a pozostali właściciele sąsiadujących nieruchomości odczują uciążliwość zwłaszcza, że są to gospodarstwa agroturystyczne. Dostęp wnioskodawcy jest nieograniczony, nieodizolowany i nieskrępowany, a tym samym zupełnie swobodny. Działka wnioskodawcy jest ogrodzona, w ogrodzeniu jest brama, którą wnioskodawca może spokojnie wjeżdżać na swoją nieruchomość. Nie ma też żadnej skarpy, która utrudniałaby wyjazd na drogę, jedynie lekkie wzniesienie. Nie istnieje też żadna izolacja dolnego budynku, ponieważ ze swojej bramy wnioskodawca może spokojnie zjechać do drugiego domu. Uczestnik podał powołując się na dokumentację zdjęciową, że wnioskodawca ma normalny dostęp do drogi publicznej ze swojej nieruchomości i nie potrzebuje korzystać z nieruchomości uczestnika (odpowiedź na wniosek k. 48-51).

Sąd ustalił co następuje:

S. L. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości B., gmina B., o numerach działek (...), dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Przed podziałem dokonany w 2015 r. nieruchomość składała się z działki o numerze (...).

Spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. jest właścicielem, działki numer (...) położonej w (...), gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(dowód: odpisy ksiąg wieczystych k. 8-11 i 27-28, odpis z Krajowego Rejestru Sądowego wnioskodawcy k. 12-17; dane z ksiąg wieczystych ujawnione w systemie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych)

Postanowieniem z 1 marca 2006 r. Sąd Rejonowy w Biskupcu ustanowił na nieruchomości będącej własnością S. L. położonej w obrębie B., gmina B., działka nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), oraz na nieruchomości będącej własnością F. P. położonej w obrębie B. gmina B., działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej w obrębie B. gmina B., działka numer (...) stanowiącej współwłasność wnioskodawczyń B. S. i M. S. (1), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) w Sądzie Rejonowym w Biskupcu służebność drogi koniecznej - według oznaczenia literami A, B, C, D, E, F, G, H, I, J i kolorem zielonym na mapie sporządzonej przez

biegłego M. S. (2) (k. 499 akt) służebność drogi koniecznej - według oznaczeń, które znajdują się na mapie sporządzonej przez powołanego przez Sąd Rejonowy biegłego inżyniera geodetę.

Wobec podziału działki uczestnika oznaczonej numerem 37/16 zmieniono treść księgi wieczystej wskazując, że służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numer 37/11 obciąża działkę numer (...).

(dowód: postanowienie k. 527 z akt Sądu Rejonowego w Biskupcu o sygnaturze I Ns 180/04; dane z ksiąg wieczystych ujawnione w systemie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych)

(...) Spółki (...) przylega bezpośrednio do drogi gminnej o numerze działki (...) i jest w tym miejscu ogrodzona przy zastosowaniu gabionów wypełnionych kamieniami i drewnianych przęsł, bez bramy wjazdowej. Dostęp do drogi gminnej jest w tym miejscu nieograniczony. Działka wnioskodawcy w pozostałej części jest ogrodzona przy zastosowaniu innych materiałów. Tylko w miejscu styczności z działką uczestnika nie posiada pełnego ogrodzenia.

Na nieruchomości wnioskodawcy usytuowane są dwa budynki, pierwszy mieszkalny, położony bliżej drogi i drugi, zwany gospodarczym (oznaczony na mapie literą G), położony poniżej. Niedaleko budynku mieszkalnego wkopano butę z gazem. Budynek gospodarczy został w ostatnich latach przebudowany i przystosowany do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wynajmie. Podczas prowadzonych prac zagospodarowano całą nieruchomość, również teren okalający budynki. W trakcie prac po nieruchomości poruszały się pojazdy. Z uwagi na ukształtowanie terenu – oba budynki położone są na różnych poziomach – wykonano schody prowadzące z budynku mieszkalnego do budynku G, zaś uskok obłożono kamieniami i nasadzeniami. Na niższym poziomie wykonano oczyszczalnię ekologiczną, saunę i mały drewniany domek.

W trakcie prac budowlanych uczestnik postawił bramę na swojej działce uniemożliwiając przejazd przez jego nieruchomość do budynku G wnioskodawcy.

Wnioskodawca prowadzi działalność agroturystyczną, a na zachowanie jego gości skarżą się sąsiedzi. W chwili obecnej klienci wnioskodawcy nie parkują na jego nieruchomości, pozostawiają samochody na pobliskiej nieruchomości, wykupionej przez Spółkę. Wnioskodawca w dalszym ciągu prowadzi prace na swojej działce związane, między innymi, z pracami kamieniarskimi polegającymi na stawianiu murków ozdobnych.

W dniu 20 marca 2017 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. złożyła do Burmistrza B. wniosek, podpisany przez D. Ł., o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny. We wniosku, w miejscu charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazano dostępność z drogi gminnej.

(dowód: zeznania świadków: częściowo K. O. k. 134-136, T. M. k. 136-137, E. N. k. 138-19, S. A. k. 140-141, częściowo G. K. k. 141-142, B. S. k. 142-144, T. R. k. 183-185, zeznania zainteresowanych: częściowo M. T. k. 186-188, częściowo D. Ł. k. 188-189, S. L. k. 189-192, protokół oględzin z dnia 7 września 2017r.; dokumentacja fotograficzna k. 38, 93-117, 196; wniosek z 15.03.2017 r. k. 179)

Sąd zważył co następuje:

Wniosek ustanowienie służebności drogi koniecznej nie zasługiwał na uwzględnienie.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie osobowe środki dowodowe w postaci zeznań świadków pozwoliły na ustalenie w jaki sposób zagospodarowany jest teren nieruchomości wnioskującego. Ponadto Sąd rozstrzygnięcie swe oparł na dokumentach zgromadzonych w toku postępowania, które nie były podważane i kwestionowane przez żadną ze stron oraz na podstawie dokonanych oględzin nieruchomości.

Zdaniem Sądu zeznania wszystkich świadków strony wnioskującej, tj. S. A., E. N., G. K., K. O., T. M. oraz przedstawicieli Spółki zmierzały do wykazania niemożliwości ustanowienia drogi dojazdowej do budynku G przez

działkę (...) i niedogodnościach wynikających z postawienia przez uczestnika bramy. Zdaniem Sądu świadkowie ci oraz D. Ł. i M. T. przedstawiali swoje subiektywne odczucia i spostrzeżenia, szczególnie mając na względzie poczynione na nieruchomości wnoskującego prace i nakłady związane z zagospodarowaniem terenu wskazując na ich zdaniem najprostsze rozwiązanie. Z kolei z zeznań uczestnika S. L., B. S. i T. R. wynika, że przez nieruchomość wnioskodawcy przejeżdżały pojazdy dopóki teren nie został ukształtowany, obłożony kamieniami i ozdobiony nasadzeniami. Ponadto wskazywali na duże niedogodności związane z wcześniejszym korzystaniem z nieruchomości uczestnika polegające na uszkodzeniu nawierzchni ustanowionej w tym miejscu drogi, hałasem i niewłaściwym zachowaniem przyjeżdżających tam licznych gości.

W myśl art. 145 k.c. jeżeli nieruchomość 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). 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. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Przesłanką roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub zabudowań gospodarskich. Chodzi tu zarówno o całkowity brak takiego dostępu, jak i gdy dostęp wprawdzie istnieje, ale jest nieodpowiedni, gdyż nie zapewnia niezbędnej łączności umożliwiającej normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości (np. z uwagi na uzasadnione potrzeby związane z przeznaczeniem nieruchomości, ukształtowaniem terenu). Odpowiedni dostęp do drogi publicznej zależy więc od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi (zob. m.in.: postanowienie SN z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 172/00, Lex nr 52512; postanowienie SN z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 895/00, Lex nr 55166; postanowienie SN z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, Lex nr 78849).

Ustalenie, czy dostęp jest odpowiedni, zależy od konkretnego stanu faktycznego ocenianego przez sąd. Przy tej ocenie trzeba pamiętać, że art. 145 k.c. stanowi ograniczenie prawa własności i dlatego ustanowienie służebności drogowej na cudzym gruncie powinno mieć wyjątkowy charakter. W tym kierunku zmierza również orzecznictwo Sądu Najwyższego. Należy wskazać w szczególności na postanowienie z dnia 26 kwietnia 2006 r. (wydane w sprawie o sygn. I CK 552/03), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że w razie gdy dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, zasadą powinno być przystosowanie go do użytku zamiast ustanawiania służebności drogi koniecznej przez cudzą nieruchomość, chyba że przystosowanie takie byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów (głosy do tego postanowienia: S. R., OSP 2005, z. 1, s. 12; J. M., PS 2006, nr 4, s. 107).

Zwrócić należy na pewną niekonsekwencję wniosku, albowiem Spółka powołuje się na brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej, choć z przedłożonej dokumentacji oraz oględzin jednoznacznie wynika, że nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę numer (...), by w dalszej części uzasadniać brak odpowiedniego dojazdu do budynku oznaczonego na mapie numerem G.

W uchwale z dnia 16 kwietnia 1968 r. (wydanej w sprawie III CZP 33/68) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że druga przesłanka ustanowienia służebności drogi koniecznej, tj. „brak dostępu nieruchomości do należących do niej budynków gospodarskich” jest spełniona wtedy, gdy brak jest odpowiedniego dostępu z jednej nieruchomości do należących do niej budynków gospodarskich położonych na drugiej nieruchomości. Chodzi tu zatem o brak komunikacyjnej łączności między dwiema nieruchomościami, z których jedna jest zabudowana budynkami gospodarskimi, które można uważać za należące do pierwszej. Wskazał, że w hipotezie przepisu art. 145 k.c. ustawodawca nie miał zatem na względzie potrzeby odpowiedniego dostępu z drogi publicznej do budynku, wznoszącego się na działce posiadającej taki dostęp. Nie można ustawodawcy przypisać takiej intencji, gdyż rzeczą właściciela działki jest tak budować, by mógł z budynku faktycznie korzystać. Planujący budowę powinien zatem zadbać ewentualnie i o to, by sąsiad ustanowił na jego rzecz służebność konieczną do wykonywania dojazdów do budynku, który planuje tak postawić, że

po własnej działce do niego nie dojedzie. Z taką sytuacją, w ocenie Sądu, mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Wnioskodawca wykonując wiele remontów i zagospodarowania terenu, nie wziął pod uwagę, że jeżeli chce mieć dojazd do budynku, to powinien go sobie zapewnić we własnym zakresie, przy wykorzystaniu swojej nieruchomości, albo wcześniej zadbać o ustanowienie służebności z sąsiadem. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wyłączył możliwość „tak rozciągłej wykładni art. 145 § 1 k.c., by drugą z jego hipotez objąć brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej z budynków usytuowanych na nieruchomości, mającej taki dostęp”. Sąd orzekający w pełni podziela to stanowisko i przytoczoną tam argumentację.

Okoliczność obciążenia nieruchomości uczestnika wcześniej ustanowioną służebnością, nie może stanowić argumentu przemawiającego za możliwością automatycznego dalszego jej obciążania.

Jeszcze raz należy podkreślić, że art. 145 k.c. nie daje roszczenia o ustanowienie służebności drogowej, zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej zapewniającej niezbędny dostęp do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarskich (zob. postanowienie SN z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 482/06, Lex nr 278673; postanowienie SN z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 646/10, Lex nr 898248). Dlatego też do ustanowienia drogi koniecznej nie wystarczy ustalenie, że droga przez grunt sąsiedni stanowiłaby krótsze połączenie nieruchomości z należącymi do niej budynkami gospodarskimi, lecz muszą istnieć szczególne względy gospodarczo-społeczne, pozwalające uznać, że spełnione zostały określone ustawowo przesłanki jej ustanowienia. Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „odpowiedniego dostępu”, którym posłużył się w art. 145 § 1 k.c., co nakazuje przyjąć, że chodzi o jego potoczne rozumienie. W tym zaś ujęciu „odpowiedni” oznacza odpowiadający przeznaczeniu, spełniający wymagane warunki. O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decyduje więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy.

W ocenie Sądu nieruchomość wnioskującego ma dostęp do drogi publicznej, choć na tę chwilę – mając zapewne na względzie niniejsze postępowanie – nie zamontowano bramy wjazdowej od strony działki numer (...), czyli drogi. W tym miejscu teren działki numer (...) znajduje się na tym samym poziomie co droga.

Zdaniem Sądu wnioskodawca nie udowodnił również, że budynek gospodarczy - nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, w szczególności, że istniejąca droga uniemożliwia dojsie i dojazd stosowny do potrzeb wnioskodawcy (art. 145 § 1 in fine k.c.). W tym miejscu zwrócić należy uwagę na oświadczenie strony wnioskującej o wydanie decyzji administracyjnej w przedmiocie zmiany sposobu użytkowania budynku G, w którym zaznaczono, że budynek ma odpowiedni dostęp do drogi gminnej.

Ponadto uwadze Sądu nie umknęło, że istotną okolicznością było dokonanie zagospodarowania terenu wnioskodawcy w sposób, który w chwili obecnej, w jego ocenie, uniemożliwia mu przejazd przez nieruchomość.

Mając na względzie również zasady współzycia społecznego nie można nie pochylić się nad postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1975 r. (III CRN 488/74), który wskazał, że świetle dwóch zasad, mogących uchodzić za zasady współzycia społecznego: właściciel, którego nieruchomość przylega do drogi publicznej, ale który tak zabudowuje swoją nieruchomość, że zamyka sobie dojazd do dalej od drogi położonych części nieruchomości, nie może żądać od sąsiadów ustanowienia służebności drogowej dla uzyskania dojazdu do tych części swej nieruchomości.

Wnioskodawca nie udowodnił, że brak ustanowienia służebności ogranicza mu prowadzoną działalność. Ewentualnie gdyby przyjąć, że budynek G nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej to wskazać należy, że wnioskodawca sam wprowadził się w stan braku odpowiedniego dostępu do drogi. Wcześniej przed zagospodarowaniem terenu po nieruchomości poruszały się pojazdy, także w stronę budynku usytuowanego na niższym poziomie. Dlatego decyzja strony wnioskującej o zagospodarowaniu swojego terenu nie może obciążać negatywnymi jej skutkami uczestnika postępowania.

Sąd orzekający stoi na stanowisku, że służebność drogi koniecznej ma służyć funkcji prawa własności nieruchomości określanej jako korzystanie z niej. Uzasadnione jest więc twierdzenie, że w art. 145 § 1 k.c. chodzi o korzystanie z całości, a nie tylko pewnej części nieruchomości. Dlatego ocena dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej

przez cudzą nieruchomość wymaga wprawdzie rozstrzygnięcia, czyje prawo własności podlega silniejszej ochronie, skoro wykonywanie jednego z nich ma być ograniczone. Porównanie to wypada na korzyść właściciela nieruchomości sąsiedniej. Prawo własności jest chronione konstytucyjnie (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP), a Rzeczpospolita Polska, ratyfikując Konwencję o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, zobowiązała się do jego poszanowania. Ponieważ własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej (art. 64 ust. 2 Konstytucji), w razie utrudnienia dostępu do części nieruchomości, wynikającego z autonomicznego aktu woli właściciela, nie może on domagać się z tego powodu ingerencji w cudze prawo własności, zakładającej pierwszeństwo w ochronie jego prawa. Równość ochrony prawnej praw własności sąsiednich nieruchomości powoduje, że wnioskodawca może poszukiwać sposobu poprawy funkcjonalności swojej nieruchomości w drodze umownej, natomiast nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej, wywołany zagospodarowaniem nieruchomości, nie uzasadnia żądania ustanowienia w postępowaniu sądowym służebności drogi koniecznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011 r., sygn. I CSK 646/10).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji postanowienia.

Zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego określone są w art. 520 k.p.c. i różnią się od zasad orzekania o kosztach procesu. Wynika to z faktu, że w wielu sprawach toczących się w postępowaniu nieprocesowym interesy uczestników są wspólne i trudno mówić o uczestnikach wygrywających lub przegrywających sprawę. W wielu też sprawach postępowanie wszczynane jest z urzędu w interesie publicznym lub w interesie wszystkich uczestników. W takich sytuacjach regułą jest rozstrzygnięcie o kosztach postępowania nieprocesowego w sposób określony w art. 520 § 1 k.p.c., a więc przez stwierdzenie, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, wówczas brak podstaw do stosowania zasady przewidzianej w art. 520 § 1 k.p.c. i sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości (§ 2), a w razie sprzeczności interesów i oddalenia lub odrzucenia wniosku, sąd może nałożyć na uczestnika, którego wniosek został oddalony lub odrzucony obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika (§ 3). Ta ostatnia sytuacja nie różni się od typowych sytuacji występujących w procesie, gdzie sprzeczność interesów stron jest regułą i w zakresie orzekania o kosztach obowiązuje zasada odpowiedzialności za wynik procesu. Także w razie sprzeczności interesów uczestników postępowania nieprocesowego i oddalenia wniosku uzasadnione jest orzeczenie o kosztach postępowania zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, a więc zgodnie z regułą określoną w art. 520 § 3 zd. 1 k.p.c.

Nie ulega wątpliwości, że jedną ze spraw nieprocesowych, w których występuje sprzeczność interesów jest sprawa o ustanowienie służebności drogi koniecznej, jeżeli właściciel nieruchomości oponuje przeciwko wnioskowi. Dlatego też orzeczenie o kosztach postępowania uwzględnia zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy. Na koszty poniesione przez uczestnika składała się kwota 307,00 złotych tj. kwota 240,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pełnomocnika uczestnika, która zgodna jest z § 8 ust.1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, kwota 17,00 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 50,00 złotych tytułem uiszczonej zaliczki na koszty związane z dojazdem na oględziny nieruchomości