

Sygn. akt II Ca 663/22

POSTANOWIENIE

Dnia 23 listopada 2023 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Biernat-Jarek

Protokolant: Karina Irlík

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2023 roku w Krakowie na rozprawie

sprawy z wniosku D. P.

z udziałem G. P., J. W., H. C., I. P. i P. B.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestniczki H. C. od postanowienia Sądu Rejonowego w Olkuszu z dnia 8 października 2020 roku sygn. akt I Ns 431/17

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób , że:

- punktowi 1. nadać brzmienie: „I. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olkuszu (...) stanowiącą działkę ewidencyjną (...) służebność drogi koniecznej po nieruchomości położonej w K. objętej księgą wieczystą nr (...) stanowiącej działkę ewidencyjną (...) szlakiem wyznaczonym punktami (...) na mapie sytuacyjnej służebności drogi koniecznej sporządzonej przez biegłego sądowego T. P. z 10.08.2022 roku;

- punktowi 2. nadać brzmienie: „2. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki H. C. kwotę 8807 zł (osiem tysięcy osiemset siedem złotych) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności;

II. oddalić apelację w pozostałej części;

III. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie;

IV. nakazać pobranie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie od wnioskodawcy kwoty 1707,15 (jeden tysiąc siedemset siedem) zł tytułem brakujących zaliczek na pokrycie wydatków;

SSO Katarzyna Biernat-Jarek

Sygn. akt II Ca 663/22

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 23 listopada 2023 roku

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Olkuszu w sprawie z wniosku D. P. z udziałem P. B., H. P. i H. C. - o ustanowienie służebności drogi koniecznej:

1. w pkt 1 ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K., objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olkuszu KW nr (...)/ (...) i stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), aktualnie własności wnioskodawcy D. P. syna J. i B., służebność drogi koniecznej po nieruchomościach własności uczestników H. C. oraz H. P., szlakiem wyznaczonym na mapie biegłego sądowego T. P. z dnia 05 grudnia 2016r. i opisanym jako Alternatywa I tj.:

a) szlakiem o powierzchni 0,0032 ha biegnącym po nieruchomości stanowiącej własność uczestniczki H. C., położonej w K., objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olkuszu KW nr (...)/ (...) i stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) - wyznaczonym przez punkty (...)

b) szlakiem o powierzchni 0,0003 ha biegnącym po nieruchomości położonej w K., stanowiącej własność uczestnika H. P., objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olkuszu KW nr (...)/ (...) i stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) - wyznaczonym przez punkty (...)

- operat geodezyjny przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego Przez Starostę (...) w dniu 10 stycznia 2019r. pod nr (...)

2. w pkt 2 zasądził od wnioskodawcy D. P. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz:

a) uczestniczki H. C. - kwotę 3.633 zł,

b) uczestnika H. P. - kwotę 341 zł,

- obie te kwoty płatne w terminie 7dni od uprawomocnienia się postanowienia z zastrzeżeniem ustawowych odsetek za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności;

3. w pkt 3 ustalił, że strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie;

4. w pkt 4 nakazał pobrać od wnioskodawcy D. P. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Olkuszu kwotę 6.244,30 zł tytułem kosztów opinii biegłych, pokrytych tymczasowo ze środków budżetowych Sądu.

Orzeczenie zapadło w następującym stanie faktycznym.

Wnioskodawca D. P. jest właścicielem działki położonej w K. nr (...) o pow. 0.0300 ha dla której założona jest księga wieczysta nr (...). Wnioskodawca nabył przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 08 lipca 1998 r. Repertorium A nr (...) przez notariusza S. P.. Wnioskodawca nabył nieruchomość od M. P., K. P., K. C. (1), L. T. i J. Ł. - spadkobierców pierwotnej właścicielki działki nr (...) tj. J. P. (1).

J. P. (1) nabyła własność działki nr (...) przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 1971 r. , co zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 21 maja 1997r. sygn. akt I Ns 130/97 w sprawie z wniosku jej córki K. C. (1) przy udziale L. T., J. Ł., M. P., K. P. - spadkobierców J. P. (1) i A. S. i M. H. spadkobierców T. J.. Wg uzasadnienia wniosku rodzice wnioskodawczyni J. i J. P. (2) nabyli przedmiotową działkę w drodze nieformalnej darowizny zdziałanej z T. J. - jeszcze przed II Wojną Światową. Nie zostało sporządzone pisemne uzasadnienie postanowienia sygn..akt I Ns 130/97.

Uczestniczka K. C. (2) była właścicielką nieruchomości położonej w K. nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Uczestniczka nabyła własność nieruchomości na podstawie Aktu własności ziemi nr (...) z dnia 10 grudnia 1975r. Uczestniczka K. C. (2) zmarła w toku postępowania, a spadkobiercą jej jest H. C..

Uczestnik P. B. jest właścicielem nieruchomości położonej w K. stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,0758 ha dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Uczestnik H. P. jest właścicielem nieruchomości położonej w K. nr (...) o pow. 0,0320 ha, objętej księgą wieczystą nr (...).

Pierwotnym tytułem własności na działkę nr (...) było postanowienie Sadu Rejonowego z dnia 15 listopada 1996r. sygn. akt I Ns 560/96 o stwierdzeniu nabycia z mocy samego prawa, z dniem 04 listopada 1971 r. własności działki nr (...) przez poprzednika prawnego E. P. syna J. i A. i jego żony B. P.. Uczestnikami tego postępowania byli między innymi spadkobiercy J. i J. młz. P. j/w. Zgodnie z uzasadnieniem wniosku J. P. (3) był dwukrotnie żonaty, a wnioskodawca z tej sprawy E. P. był synem J. P. (3) z jego drugiego małżeństwa i nabył działkę nr (...) w drodze nieformalnej darowizny od swego ojca za czasów kawalerskich. Do akt został dołączony akt zgonu J. P. (3), który zmarł 6.10.1948r.

Według stanu z chwili wizji sądowej z dnia 11 kwietnia 2012 r. stan zagospodarowania nieruchomości stron i stan faktyczny przedstawiał się następująco:

Działka nr (...) własności uczestniczki K. C. (2) znajduje się przed działką nr (...) własności wnioskodawcy. Działka nr (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Od ściany budynku mieszkalnego od strony południowej do ogrodzenia działki nr (...) własności uczestnika H. P. jest odległość 4,80 metra. Na działce tej widoczne są ślady wjazdu, który ma szerokość 3,30 metra. Odległość działki nr (...) do drogi publicznej to odległość 10 metrów. Na działce nr (...) znajduje się garaż wnioskodawcy, który umiejscowiony jest tylną ścianą w granicy działki. Do ściany garażu przystawiona jest drewniana wiata uczestnika P. B. i budynek gospodarczy na działce nr (...) własności uczestnika P. B., która znajduje się za działką nr (...). Działka ta dochodzi od strony wschodniej do ulicy (...).

Według stanu z chwili wizji sądowej z dnia 27 maja 2013 r. dostęp działki nr (...) przez działkę nr (...) do drogi publicznej przedstawiał się następująco:

Działka nr (...) własności uczestnika H. P. od strony ul. (...) ogrodzona jest drewnianym ogrodzeniem wraz z bramą wjazdową i bramką. Na działce nr (...) przy metalowym ogrodzeniu od strony działki nr (...) za metalowym ogrodzeniem rosną tuje. Za tujami znajduje się studnia, która została wybudowana w 1939 r.

Według stanu z chwili wizji sądowej z dnia 04 września 2015 r. stan zagospodarowania nieruchomości stron i stan faktyczny przedstawiał się następująco:

Nieruchomość wnioskodawcy nr (...) jest oddzielona od ul. (...) działką nr (...) własności uczestniczki. Na działce nr (...) na południowej stronie widoczny jest budynek niezamieszkały, do którego dobudowany jest budynek wnioskodawcy. Od ulicy w kierunku wschodnim widoczny jest wjazd, a od strony północnej ogrodzenie, za którym znajduje się działka nr (...). Dalej za działką nr (...), aż do ulicy (...) ciągnie się działka nr (...). Działka ta porośnięta jest trawą i krzewami.

Według stanu z chwili wizji sądowej z dnia 22 września 2020 r. stan zagospodarowania nieruchomości stron i stan faktyczny przedstawiał się następująco:

Działki nr (...) przylegają od zachodu do ulicy środkowej, która jest wąską uliczką wyłożona betonowymi płytami i która dochodzi do wyasfaltowanej ul. (...). Działki nr (...) są oddzielone od ul. (...) w ten sposób, że działka nr (...) posiada ogrodzenie metalowe oraz drewnianą bramę wjazdową przy granicy z działką nr (...), natomiast działka nr (...) oddzielona jest od drogi ścianą niskich budynków, zaś na przedłużeniu tych ścian znajduje się brama wjazdowa z drewnianą furtką. Granica ewidencyjna między działkami nr (...) mniej więcej pokrywa się z istniejącym na gruncie ogrodzeniem z siatki, metalowymi słupkami i betonową podmurówką. Ogrodzenie to biegnie od słupka betonowego aż do niskiego budynku znajdującego się na działce nr (...). Na działkach nr (...) od strony środkowej znajduje się ciąg budynków i granica między tymi działkami nie jest wyznaczona w sposób widoczny na wjeździe biegnącym na garaż wnioskodawcy. Na działce nr (...) znajduje się budynek mieszkalny nr (...), ocieplony od strony północnej. Granica ewidencyjna między budynkami stron biegnie po ścianie elewacyjnej, a zatem pokrywa się z widocznym skrajem ocieplenia budynku nr (...). Działki nr (...) nie są rozdzielone ogrodzeniem, a opisane wcześniej ogrodzenie z siatki z podmurówką nie dochodzi do punktu, który stanowi tzw. trójmiedzę z działek nr (...). Z działki nr (...) widoczne jest, że dojazd do działki wnioskodawcy nr (...) jak również dojeżdżenie do jego domu faktycznie odbywa się po działce nr (...).

Przejazd przez działkę nr (...) odbywa się przez jednoskrzydłową bramę, następnie gruntowym szlakiem z wyraźnymi śladami przejazdu, a dojście do domu wyznacza betonowy chodnik, który biegnie wzdłuż domu uczestniczki i łączy się z chodnikiem betonowym biegnącym do domu wnioskodawcy. W granicy działek nr (...) od strony wschodniej znajduje się oprócz garażu betonowy mur i zadaszenie, które tworzy zadaszenie altany. Od tego muru granicę z działką nr (...) wyznacza ogrodzenie z drewnianych przęseł z podbudową betonową. Na szlaku biegnącym po działce nr (...) rosną kilkuletnie tuje, młody klon, rozłożysta sosna. Południe działki nr (...) jest zarośnięte wysokimi chwastami. Aktualnie istniejący wjazd na działki nr (...) w porównaniu z wjazdami na inne działki jest najbardziej dogodny. Widoczny problem to zastawienie drogi przed otwarciem bramy ponieważ również ul. (...) staje się nieprzejezdna. Problem ten może być rozwiązany poprzez wycofanie ogrodzeń biegnących wzdłuż ul. (...).

Wnioskodawca początkowo zamieszkiwał w domu położonym na działce nr (...) na zasadzie umowy najmu, aż do jej zakupu od spadkobierców J. P. (1).

Wnioskodawca od chwili zamieszkania w domu i dalej odkąd zakupił działkę nr (...) (1998 r.) korzystał i korzysta nadal z przejazdu po nieruchomości uczestniczki nr (...), po terenie podwórka od strony północnej domów mieszkalnych zlokalizowanych na działkach nr (...). W latach kiedy remontował dach uzyskał pisemne pozwolenie na przejście i przejazd częściowo po działce uczestnika B., ale tylko grzecznościowo na pewien czas, ponieważ uczestniczka K. C. zabroniła mu przejścia po swojej nieruchomości. Poprzedni właściciele działki nr (...) również korzystali z działki nr (...) w celu dojścia czy dojechania do swojej nieruchomości i nie było wcześniej sporów pomiędzy nimi, a uczestniczką. Budynek znajdujący się na działce nr (...) jest niezamieszkały od 1993 r.

Działka uczestnika P. nr (...), która przylega od północy do działek nr (...) w chwili ostatniej wizji sądowej była w widoczny sposób zaniedbana a dom znajdujący się na niej nie był zamieszkały. Brak jest tam kanalizacji i wg zeznac ucz. H. P. jest to przeszkoda do zamieszkania w tym domu.

W celu ustalenia możliwości ustanowienia służebności drogi koniecznej dla nieruchomości wnioskodawcy w sposób dla niego najbardziej dogodny, a zarazem najmniej uciążliwy dla nieruchomości uczestników powołany został biegły sądowy C. L.. Biegły ten w swojej pisemnej opinii z dnia 29 września 2014 r. dokonał analizy zgromadzonych w toku sprawy i przez niego samego materiałów oraz opisał zrobione przez niego na przedmiotowych nieruchomościach zdjęcia. Po dokonanej analizie wszystkich materiałów zaproponował służebność drogi koniecznej od garażu wolnostojącego z bramą wjazdową od strony wschodniej aż do ulicy (...) wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), szerokości 4 metry i długości około 35 metrów zaznaczoną na wyrysie z mapy ewidencyjnej kolorem niebieskim, za jednorazowym wynagrodzeniem.

Zarzuty do opinii złożył wnioskodawca.

W ustnej opinii uzupełniającej z dnia 29 stycznia 2015 r. biegły podtrzymał w całości swoją pisemną opinię. Biegły wskazał, że w jego opinii najbardziej odpowiednim sposobem ustanowienia służebności drogi koniecznej będzie sposób przez niego wskazany w opinii głównej. Biegły wskazał nadto, że trudne jest poruszenie się zarówno do działki wnioskodawcy, jak i do działki nr (...) z każdej strony.

W sprawie powołany został także biegły sądowy T. P. w celu ustanowienia służebności drogi koniecznej do działki nr (...) w trzech wariantach tj. po działce (...), po działce (...) i po działce (...). Biegły w pisemnej opinii z dnia 11 kwietnia 2015 r. wskazał, iż po dokonanych oględzinach nieruchomości stwierdził, że działka nr (...) ogrodzona jest trwałym ogrodzeniem od strony północnej tj. od strony działki nr (...), od strony wschodniej tj. od strony działek nr (...), od strony południowej tj. od działki nr (...) i od tej granicy wykonano ogrodzenie w kierunku północnym do szczeliny pomiędzy budynkami mieszkalnymi nr (...). Na odcinku tych budynków do działki nr (...) brak jest ogrodzenia w tym miejscu od ul. (...) zorganizowany jest dojazd do działki nr (...). Biegły wskazał ponadto, iż w jego opinii, znajdujący się budynek oraz słupy energetyczne na działce nr (...) powodują, że niemożliwe jest przyjęcie pasa służebności drogi koniecznej wskazanej przez biegłego C. L.- tj. po działce (...) wzdłuż granicy zachodniej. Biegły T. P. ustalił 3 alternatywy służebności drogi koniecznej. Alternatywa I - w którym przyjęto pas służebności drogi koniecznej o szerokości 4.0 m od ul. (...) po działce nr (...) do działki nr (...). Północną granicę tego pasa

stanowi ogrodzenie trwałe. Powierzchnia pasa wynosi 40 m². Aktualnie z tego pasa korzysta właściciel działki nr (...). Przyjęcie tego pasa służebności nie spowoduje konieczności wykonania mapy i geodezyjnego operatu technicznego. Alternatywa II - przyjęto pas służebności drogi koniecznej o szerokości 4.0 m od ul. (...) po działkę (...) do działki (...). Południową granicę służebności stanowi granica działek (...) z działką (...). Trapez o podstawie 6.0, wysokości 4.0 m i równoległej 3.0 m ma umożliwić swobodny wjazd na działkę (...). W przypadku gdy strony nie dojdą do porozumienia co do przebiegu granicy należy wykonać rozgraniczenie działek nr (...). Przybliżona powierzchnia pasa służebności wynosi 48 m². Alternatywa III - przyjęto pas służebności drogi koniecznej o szerokości 4.0 m od działki (...) do ul. (...) wzdłuż południowej i wschodniej granicy działki nr (...) z działką (...) z poszerzeniami przy działce (...) i w punkcie załamania granicy w części środkowej dla swobodnego przejazdu i dojazdu do działki nr (...). Przybliżona powierzchnia służebności wynosi około 145 m². Zdaniem biegłego, dla działki nr (...) właściwym pasem służebności jest pas ustanowiony w Alternatywie 1 z uwagi na zabudowę działki nr (...).

W ustnej opinii uzupełniającej z dnia 23 lipca 2015 r. biegły podtrzymał swoją dotychczasową opinię w całości. Biegły wskazał, że przy wyborze sugerowanej przez niego Alternatywy I granice służebności wyznacza ogrodzenie i nie ma potrzeby robienia dodatkowych wyrysów geodezyjnych, ani sprawdzania czy jest zgodne ono z granicami ewidencyjnymi. Biegły wykluczył przy tym Alternatywę III wskazując, że przejechać do działki nr (...) można według Alternatywy I i II.

W pisemnej opinii z dnia 14 stycznia 2016 r. biegła sądowa E. M. opisała przedmiotowe nieruchomości, z uwzględnieniem stanu prawnego nieruchomości, i opisała ich stan techniczno - użytkowy. Biegła określiła także wartość rynkową ograniczonego prawa - służebności gruntowej, obciążającej działki nr (...). Biegła oszacowała wartość służebności gruntowej ustanowionej na działce nr (...) na kwotę 13.220,00 zł, na działce nr (...) na kwotę 4.050,00 zł i na działce nr (...) na kwotę 3.370,00 zł. Biegła wskazała, iż ustaliła wartość służebności gruntowej jako iloczyn powierzchni gruntu objętego wykonywaniem służebności i wartości jednostkowej gruntu nieruchomości, na której ustanowiono służebność z uwzględnieniem współkorzystania z części nieruchomości, na której wykonywana jest służebność. Biegła zastosowała dla określenia wartości rynkowej składnika gruntowego wszystkich działek metodę porównawczego i korygowania ceny średniej, a dla określenia wartości działek nr (...) zgromadziła informację o cenach transakcyjnych dotyczących sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz mieszkaniowo - usługowej zawieranych na terenie gminy K. oraz dokonała analizy i charakterystyki rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Biegła wskazała, że przy wyborze cech rynkowych na rynku lokalnym kierowała się takimi cechami jak: położenie nieruchomości, otoczenie nieruchomości, wielkość działki, kształt działki, uzbrojenie działki i dostępność komunikacyjna. Biegła wskazała ponadto, że określając wartość służebności gruntowej uwzględniła następujące założenia służebność przechodu i przejazdu dla poszczególnych wariantów obejmuje powierzchnie: wariant 1 na terenie działki nr (...) m², - wariant 2 na terenie działki nr (...) m², - wariant 3 na terenie działki nr (...) m²; służebność ustanowiona na terenie tych działek umożliwi wjazd na działkę nr (...); działka władająca nr (...) zabudowana jest domem mieszkalnym i garażem, a ustanowiona służebność umożliwi działce dostęp do drogi publicznej; właściciele działek obciążonych tj nr (...). (...) i (...) nadal będą mogli korzystać z działek zgodnie z ich aktualnym sposobem użytkowania; na podstawie powierzchni pasa służebności ustalonego przez biegłego T. P. ustalono procentowy udział tej powierzchni w całej powierzchni działki i udział ten przedstawia się następująco: dla działki nr (...) - 19,13 %, dla działki nr (...) - 15 % i dla działki nr (...) - 13,33 %; wartość współczynnika K (współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa) może wynosić od 0 do 1 i uzależniona jest od stopnia wykorzystania nieruchomości przez właściciela działki obciążonej i właściciela działki władającej. Biegła podniosła przy tym, iż określona w procesie wyceny wartość rynkowa prawa służebności gruntowej - drogi koniecznej - stanowi aktualną wartość rynkową przedmiotu wyceny, w doniesieniu do sytuacji panującej na analizowanym rynku lokalnym.

Żadna ze stron nie kwestionowała opinii biegłej sądowej.

W ustnej opinii uzupełniającej z dnia 26 kwietnia 2018 r. biegła podała, że być może będzie konieczna aktualizacja cen albowiem na chwilę wydania pierwszej opinii ceny były niższe. Biegła podała przy tym, iż ślady użytkowania drogi

widoczne były wyłącznie na działce nr (...). Działka nr (...) w czasie oględzin była niezamieszkała. Działki nr (...) były już zabudowane.

W celu wyjaśnienia wątpliwości związanych z rysunkiem projektowanych szlaków i treścią opinii ponownie zwrócono się do biegłego T. P..

W pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 23 maja 2018 r. biegły sądowy T. P. wskazał, iż w przypadku oznaczenia szerokości pasa /4 metry/ rysunek należy traktować jako szkic pomocniczy. Biegły podał, iż wskazując pas o takiej szerokości kierował się tym, że obszar na działce nr (...) pomiędzy budynkiem mieszkalnym nr (...) a istniejącym ogrodzeniem z siatki stalowej wykorzystywany jest na cele komunikacyjne. Natomiast z uwagi na szerokość pasa drogowego ul. (...) /około 4m/ pomiędzy ogrodzeniami utrudniony będzie /lub niemożliwy/ dojazd do działki nr (...) np. samochodem ciężarowym. Biegły wskazał, że przedstawienie służebności na mapie zasadniczej lub ewidencyjnej wymagać będzie zgłoszenia prac do (...), wykonania pomiarów geodezyjnych oraz ustalenia przebiegu granic działki nr (...). Biegły wskazał przy tym, iż on nie uzyskał zlecenia na wykonania pomiarów geodezyjnych i sporządzenie mapy z projektem służebności, a jedynie przedstawienia możliwości ustanowienia drogi służebnej.

Zgodnie z postanowieniem Sądu z dnia 24 sierpnia 2018 r. biegły T. P. sporządził mapę geodezyjną z przebiegiem projektowanych służebności drogi koniecznej - w 3 wariantach. Biegły w opinii z dnia 10 grudnia 2018 r. wskazał, iż w celu opracowania opinii i sporządzenia mapy z projektem służebności drogi wykonał takie czynności jak: wskazanie na gruncie punktów granicznych działki nr (...) z działkami nr (...) w zakresie koniecznym do wyznaczenia służebności, ustalenie granic działek nr (...), dokonanie kontrolnego pomiaru sytuacji terenowej - przygranicznej, dokonanie pomiarów i sporządzenie operatu technicznego. Biegły opisał także przebieg służebności w trzech alternatywach. Zgodnie z Alternatywą I służebność drogi koniecznej dla działki nr (...) biegły wyznaczył po działce (...) w pasie o szerokości 3.00 m oraz po działce (...). Na działce (...) służebność wyznaczają punkty : (...). Na działce (...) punkty: (...). Biegły wskazał, że poszerzenie służebności na działkę nr (...) podyktowane jest umożliwieniem wjazdu do działki (...) z drogi (...) tj. z ul. (...). Pas tej drogi ograniczają obustronnie trwałe ogrodzenia. Powierzchnia służebności wynosi 35 m² w tym w działce (...) m², w działce (...) m². Biegły wskazał nadto, że wjazd na działkę (...) umożliwi brama wjazdowa od strony ul. (...) wybudowana na działce (...). Zgodnie z Alternatywą II służebność drogi koniecznej do działki nr (...) została przez biegłego wyznaczona po działce nr (...) pasem o szerokości 4.00 m. Pas służebności wyznaczony został przez punkty (...). Punkty (...), (...)p i (...) oznaczają ustaloną granicę działek (...). Powierzchnia służebności wynosi 58 m². Biegły wskazał, iż pas służebności odpowiada aktualnemu wjazdowi na działkę (...), a od strony ul. (...) znajduje się brama wjazdowa. Zgodnie natomiast z Alternatywą III służebność drogi koniecznej do działki (...) została przez biegłego wyznaczona po działce (...) wzdłuż granicy działek (...). Służebność wyznaczają punkty: (...). Powierzchnia służebności wynosi 135 m². Biegły wskazał, że punkty załamania nr (...) mają umożliwić swobodny przejazd i korzystanie ze służebności. Biegły wskazał nadto, że ustanowienie tej służebności wiązać się będzie z rozbiórką ogrodzenia trwałego na odcinku od punktu (...) do (...) oraz od punktu (...) do (...) poprzez punkt (...). Biegły wyraził we wniosku końcowym opinię, iż jego zdaniem, najmniej uciążliwa dla właścicieli działek jest droga konieczna zaprojektowana w Alternatywie I.

Zarzuty do opinii złożył wnioskodawca D. P. .

W pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 22 lutego 2019 r. biegły wskazał, że opinia z dnia 11 kwietnia 2015 r. wskazywała jedynie na możliwości przebiegu drogi koniecznej do działki nr (...). Kolejna opinia polegała już na geodezyjnym opracowaniu drogi koniecznej i takie opracowanie zostało przez biegłego wykonane. Biegły podniósł, iż w opinii z dnia 10 grudnia 2018 r. w Alternatywie I przedstawił drogę konieczną po dwóch działkach tj. (...) i (...), a służebność po działce (...) umożliwi swobodny wjazd na działkę (...) z drogi (...). Opinia z 11 kwietnia 2015 r. takiego wjazdu nie uwzględniała, a zatem z uwagi na konieczność zapewnienia dogodnego wjazdu szerokość pasa drogi wskazano na 4.00 metry. Po dokonaniu kolejnego ustanowienia służebności okazało się, że odległość pomiędzy punktami (...) i (...) wynosi 6.60 metra i na tej odległości wjazd na działkę (...) o szerokości 3.00 metry jest zatem wystarczający.

Biegła sądowa E. M. sporządziła kolejną opinię w sprawie na okoliczność należnego uczestnikom wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej - z uwzględnieniem opinii geodezyjnej opracowanej przez biegłego T. P. z dnia 10 grudnia 2018 r. - tj. w odniesieniu do każdego z III wariantów przebiegu służebności drogi koniecznej. Biegła sądowa w swojej pisemnej opinii z dnia 17 czerwca 2019 r. poza tym, że na nowo opisała stan prawny nieruchomości obciążonych i nieruchomości władnącej, przeznaczenie i stan techniczny nieruchomości, określiła sposób wyceny, dokonała analizy i charakterystyki rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, to określiła nowe wartości służebności drogi koniecznej. Biegła dokonując wyceny zastosowała podejście porównawcze w wycenie nieruchomości. Wycena została ustalona na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości, przeprowadzonych na rynku lokalnym. Biegła dokonując wyceny kierowała się takimi cechami rynkowymi nieruchomości jak: położenie nieruchomości, wielkość działki, kształt działki, uzbrojenie i dostępność komunikacyjna. Biegła ustaliła, iż wartość rynkowa 1 m² dla działek nr (...) wynosi 126,15 zł, a dla działki nr (...) - 136,74 zł. Wartość służebności została określona jako iloczyn powierzchni gruntu objętego wykonywaniem służebności i wartości jednostkowej gruntu nieruchomości, na której ustanowiono służebność uwzględniając współkorzystanie z części nieruchomości, na której wykonywana jest służebność. Biegła przy określeniu wartości służebności kierowała się takimi założeniami jak: wskazana powierzchnia działki w poszczególnych wariantach ustanowienia służebności przechodu i przejazdu, służebność ustanowiona na terenie jednej z działek obciążonych umożliwia wjazd na teren działki władnącej, działka władnąca przeznaczona jest na cele zabudowy mieszczącej drogę publiczną, właściciele działek obciążonych tj. nr (...), (...) i (...) nadal będą mogli korzystać z działek zgodnie z ich aktualnym sposobem użytkowania, wartość współczynnika K (współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa) może wynosić od 0 do 1 i uzależniona, jest od stopnia wykorzystania nieruchomości przez właściciela działki obciążonej i właściciela działki władnącej. Uwzględniając te okoliczności biegła ustaliła, iż wartość służebności gruntowej dla poszczególnych alternatyw wynosi odpowiednio: Alternatywa I - 3.974,00 zł. Alternatywa II - 6.585,00 zł i Alternatywa III - 16.614,00 zł.

dowód pisemna opinia biegły E. H. - M. z dn. 17.06.2019 r. k. 445-491

Zarzuty do opinii złożyła uczestniczka H. C..

W ustnej opinii uzupełniającej z dnia 28 listopada 2019 r. biegły podtrzymał dotychczasową opinię i potwierdził, iż w jego opinii najbardziej słuszna jest Alternatywa I. Na szlaku z tej alternatywy nie ma przeszkód, a teren stanowiący jako wjazd jest użytkowany przez właścicieli działek. Szlak według Alternatywy II wymaga uporządkowania, ale w części wschodniej działki nr (...) jest studnia. Zjazd byłby kłopotliwy i wymagałby uporządkowania terenu i dostosowania go do przejazdu. Wjazd na działkę musiałby być szerszy, a ma 4 metry. W Alternatywie III należałoby wyznaczyć granice i wskazać je stronom na gruncie, a poza tym na szlaku tym są nasadzenia. Wjazd od strony drogi publicznej wynosi 4 metry.

Biegła sądowa E. M. w ustnej opinii uzupełniającej z dnia 28 listopada 2019r. wskazała, że ceny poszczególnych działek wynikają z cech jakie te działki posiadają. Biegła podała, że jeśli chodzi o położenie działek, dostępność komunikacyjną i uzbrojenie, to we wszystkich działkach są to cechy korzystne. Działki różnią się wielkością i stąd ta różnica w cenie m². Dla działek nr (...) ta cecha jest opisana jako niekorzystna, bo to są małe działki, a działki o mniejszej powierzchni uzyskują niższe ceny. Biegła podniosła, że przy ustaleniu wartości służebności bierze się pod uwagę okoliczność, iż wartość służebności pod drogę to nie jest 100 % wartości tego gruntu, ponieważ właściciel została pozbawiony własności w 100% . Biegła podała, że przyjęła, iż głównie z drogi korzysta właściciel nieruchomości władnącej i jest to 90 % . Biegła podniosła, iż dokonując szacunku należy odróżnić ceny ofertowe od cen transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych umów kupna - sprzedaży. Rzeczoznawca może skorzystać wyłącznie z cen transakcyjnych. Zdaniem biegłej ustanowienie służebności na nieruchomości nie uniemożliwia jej zagospodarowania, natomiast ogranicza jedynie właściciela w możliwości swobodnego korzystania z tej części działki i dlatego określony współczynnik współkorzystania jest wysoki, albowiem dodatkowo właściciel zostaje ograniczony w wykonywaniu swojego prawa własności.

Biegły sądowy T. P. złożył kolejną opinię w sprawie na okoliczność ustalenia historii działki nr (...) oraz jednoznacznego ustalenia czy kiedyś działki były wspólną nieruchomością, ewentualnie czy zmiana konfiguracji tych nieruchomości nastąpiła tak jak to podał biegły do protokołu z dnia 28 listopada 2019 r. Biegły w swojej pisemnej opinii z dnia 10 stycznia 2020 r. podał, że w historii działek odnotowano, iż działka nr (...) była przedmiotem postępowania sądowego o zasiedzenie w sprawie o sygn. I Ns 130/97, w której Sąd w postanowieniu końcowym nie wypowiedział się na temat dojazdu do działki. Działka nr (...) objęta była postępowaniem uwłaszczeniowym i według wpisu w rejestrze gruntów objęta jest aktem własności ziemi nr (...). W akcie tym nie ma wyszczególnionej działki (...). W księdze wieczystej nr (...) wpisane są działki nr (...) na podstawie aktu własności ziemi nr (...). Biegły dodatkowo wskazał, że ze zdjęcia fragmentu mapy scalania gruntów wsi K. z roku 1937 wynika, że działki nr (...) pochodzą z działki poscaleniowej nr (...). Z informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w K. wynika, że działka ta stanowiła własność gminy. Po 1937 r. była dzielona na działki. Fakty te zapisano w księdze nr hib.(...)D. K., do której biegły nie uzyskał dostępu.

Sąd polecił dodatkowo biegłemu sądowemu T. P. zbadania księgi wieczystej - akt hipotecznych (...)D. K.. Biegły sądowy w piśmie z dnia 27 lipca 2020 r. wskazał, iż w trakcie przeglądania akt hipotecznych ustalił, że księga wieczysta jest zamknięta założona została w okresie zaborów i prowadzona była w języku rosyjskim i polskim; księga ta nie zawiera żadnych map, na podstawie których można by zidentyfikować działki nr (...). Biegły poinformował, że w celu uzyskania dodatkowych zapisów konieczne jest wystąpienie do Archiwum Państwowego w K. - co uczynił.

W kolejnym piśmie z dnia 15 września 2020 r. biegły T. P. wskazał, że ustalił, iż działki nr (...) pochodzą z działki oznaczonej na mapie scaleniowej z 1937 r. numerem (...) o pow. 6.7111 ha. Brak jest natomiast danych kiedy i na jakiej podstawie i w jaki sposób dokonano podziału tej działki. Jedynym dokumentem jest mapa ewidencyjna oraz mapa zasadnicza.

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy poczynił na mocy powołanych w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia dowodów uznając wszystkie powołane dowody za wiarygodne, a opinie biegłych sądowych powołanych w sprawie za fachowe, bezstronne i rzetelne.

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek jako zasadny podlegał uwzględnieniu w całości. W rozważaniach prawnych powołał regulację art. 145 k.c. i art. 285 k.c. Jego zdaniem materiał dowodowy wskazuje, iż najbardziej optymalnym szlakiem i jednocześnie stanowiącym najmniejsze obciążenie, jest szlak z Alternatywy I biegłego T. P. biegnący przede wszystkim po działce uczestniczki C., a dodatkowo niewielkim szlakiem o pow. 3 metry po nieruchomości uczestnika H. P.. Uwzględnił, że szlak ten jest wykorzystywany od zawsze jeżeli chodzi o dojście do działki nr (...), za wyjątkiem przejściowego stanu kiedy wnioskodawca zawarł z uczestnikiem P. B. umowę o przejazd po jego nieruchomości. Sposób zagospodarowania nieruchomości i ich historia wskazują, że działki te stanowiły przed wojną najprawdopodobniej własność J. P. (3) i jego siostry. Później w wyniku działań między spadkobiercami nieruchomości te zostały podzielone na trzy działki tj. (...), (...) i (...). Zdaniem Sądu Rejonowego dowodzi tego nie tylko mapa przedłożona przez biegłego, ale również akta sprawy o uregulowanie własności nieruchomości nr (...), jak również sprawa o zasiedzenie działki nr (...). Uczestnicy z tamtych spraw wskazywali, że strony niniejszego postępowania to spadkobiercy praktycznie rodziny P. i działki te wynikały z rodzinnych podziałów między spadkobiercami P. dokonywanych w sposób nieformalny, bowiem gdyby były dokonywane formalnie, to istniałyby akty notarialne lub inne dokumenty urzędowe potwierdzające formalnie prawa własności. Spadkobiercy rodziny P. sprzedali nieruchomość nr (...) osobie, która wynajmowała tę nieruchomość, a zatem wnioskodawca w zaufaniu do istniejącego stanu faktycznego był przekonany, że dojazd przez tę działkę uczestniczki C. jest dojazdem prawnym.

Sąd Rejonowy wskazał, że można przyjąć inną koncepcję, a mianowicie, iż umowa sprzedaży była nieważna, ponieważ obrót nieruchomościami bez dostępu do drogi publicznej jest w świetle obowiązujących przepisów niedopuszczalny. Biorąc jednak pod uwagę historię nieruchomości, osoby które tę nieruchomość sprzedawały oraz to, że działki nr (...) są działkami niezamieszkanymi - uznał, że te okoliczności stanowią o podstawie do ustanowienia służebności drogi koniecznej. Zaznaczył, że miał jedynie wątpliwości, czy służebność powinna objąć również część działki nr (...), ale oględziny przedmiotowych nieruchomości wykazały, że z uwagi na to, iż ulica (...) jest bardzo wąska, ograniczają ją ogrodzenia posesji po obu stronach, nie jest możliwy na niej swobodny ruch dwukierunkowy, problematyczny jest też

wjazd i wyjazd z każdej posesji, w celu włączenia się do ruchu na tej ulicy, to ustanowienie służebności obejmujące w niewielkim zakresie działkę ucz. H.P. nr (...) nie tylko zapewni właściwe połączenie nieruchomości wnioskodawcy z drogą publiczną, ale poprawi też funkcjonalność nieruchomości uczestników C. i P.. Uwzględnił, że w ten sposób możliwe będzie urządzenie na działkach nr (...) rodzaju zatoczki, z której bez tamowania ruchu na ulicy (...) będzie można wyjechać na te ulice, lub wjechać na działki nr (...). Zdaniem Sądu Rejonowego trudno przyjąć nadmierne obciążenie nieruchomości uczestników tak ustanowionym szlakiem służebnym, przy ustalonej w sprawie lokalizacji domów wzniesionych na tych nieruchomościach, jak również biorąc pod uwagę historię nieruchomości i niemal odwieczne wykorzystywanie przejazdu do domu na działce nr (...), poprzez podwórko na działce nr (...).

Wobec ustanowienia drogi koniecznej po działkach uczestników Sąd Rejonowy przyznał na rzecz właścicieli nieruchomości obciążonych, wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez biegłego sądowego E. M., o czym orzekł jak w pkt 2 postanowienia. Wskazał, że 7-dniowy termin na uiszczenie tego wynagrodzenia uzasadnia okoliczność, że choćby z uwagi na stosunkowo niewielką kwotę tego wynagrodzenia i długotrwałości niniejszego postępowania, wnioskodawca winien liczyć się z koniecznością poniesienia takich kosztów.

O kosztach postępowania orzekł w pkt 3 postanowienia w oparciu o treść art. 520 § 1 k.p.c.

W pkt 4 nakazał pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Olkuszu kwotę 6.244,30 zł tytułem brakujących kosztów opinii biegłych sądowych geodety i rzeczoznawcy majątkowego, pokrytych tymczasowo ze środków budżetowych Sądu.

Apelację od tego postanowienia wniosła uczestniczka H. C. domagając się jego „uchylenia i zmiany”. Podniosła, że nie wyraża zgody na to, aby droga konieczna przebiegała przez działkę nr (...). Wskazywała na szereg niedogodności, jakie się wiążą z tym dla niej, a to wynikających z faktu, iż działka jest za mała i starci na wartości. Skarżąca zakwestionowała prawidłowość przebiegu granicy pomiędzy działką nr (...). Ponadto podniosła, iż oszacowana przez biegłą wartość służebności jest zaniżona.

Wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji uczestniczki i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja skutkowałą jedynie częściową zmianą zaskarżonego postanowienia.

Jak stanowi art. 145 § 1 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 (§ 2).

Ratio legis omawianej instytucji tkwi w konieczności zapewnienia należytego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich tym nieruchomościom, które albo są go całkowicie pozbawione, albo wprawdzie taki dostęp mają, ale nie może być on uznany za odpowiedni. Dostęp do drogi publicznej, zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Sąd jest zobowiązany do rozważenia w pierwszej kolejności, czy możliwe jest przeprowadzenie drogi koniecznej przez nieruchomość dzieloną. Zasadą jest przeprowadzenie drogi przez tę nieruchomość, nawet wówczas, gdy powodować to będzie dla niej większy uszczerbek, niż dla nieruchomości sąsiedniej oraz uwzględnienie potrzeb gruntu nie posiadającego dostępu do drogi publicznej (por. Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, Opublikowano: LEX/el. 2023

Po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego i dokonaniu analizy materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że nie ma podstaw do tego, aby ustanowioną w niniejszej sprawie służebnością obciążać inne nieruchomości niż działkę nr (...). To, dlaczego akurat ta działka pomimo swojej niewielkiej powierzchni, została obciążona służebnością, wyjaśnił Sąd I instancji opisując historyczne losy działek, które kiedyś stanowiły własność rodziny P.. Na skutek nieformalnych czynności rozporządzających doszło do powstania tak niewielkich działek, jak ma to miejsce w stanie faktycznym sprawy. Jak zauważył Sąd Rejonowy, kwestia podziału działek w taki sposób, że powstała działka nr (...) już sama w sobie była niewłaściwa, chociażby z tego względu, że powierzchnia tychże działek była niewielka. Uczestniczka wnosząca apelację uważała, że najlepiej w ogóle nie przeprowadzać po jej działce drogi lub dokonać tego po działce sąsiada P. B.. W tym zakresie uwzględnic należało dominujący w orzecznictwie pogląd, według którego obciążone mają być te nieruchomości, których dotyczyły czynności rozporządzające skutkujące powstaniem nieruchomości nieposiadającej dostępu do drogi publicznej. Jeżeli ktoś dzieli swoją działkę w taki sposób, że nie zapewnia wydzielonym działkom dostępu do drogi publicznej, to następnie nie może domagać się, aby służebnością drogi koniecznej obciążone zostały inne nieruchomości sąsiednie. To, że służebność drogi koniecznej w niniejszej sprawie powinna przebiegać w takim a nie innym miejscu jest zatem efektem czynności rozporządzających, jakie podjęli poprzednicy prawni uczestników tego postępowania.

Pomijając kwestię, że działka nr (...) jest aktualnie niezamieszkała, zauważyć należy, że w gęstej zabudowie miejskiej, zwłaszcza w centrum miasta, wszyscy mieszkańcy narażeni są na szereg niedogodności związanych z dostępem do istniejących szlaków komunikacyjnych stanowiących dojazd do nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego nie budziło wątpliwości, że konieczne jest ustanowienie służebności polegającej na prawie dostępu do działki nr (...), która nie ma prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej. Nie ma innej możliwości, aby zapewnić właścicielom dostęp do tej nieruchomości. Można dywagować na temat tego, czy powinien być to również dostęp polegający na prawie wjazdu do usytuowanego na tej działce garażu. To element historyczny decyduje o tym, czy taki wjazd powinien istnieć czy też nie. Uczestniczka wnosząca apelację podnosiła, iż będzie tam miała mało miejsca. Uwzględnić jednak należało, że na tej nieruchomości zawsze było mało miejsca. Zważywszy na niewielką powierzchnię zaznaczyć należy, że taką samą niedogodność stanowi jej własny dostęp do drogi. Z faktem, iż ktoś kiedyś dokonał takiego podziału nieruchomości, że wydzielił kilkunastu działki, wiąże się szereg niedogodności, czego konsekwencją obciążeni są ich obecni właściciele. Dlatego też Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do tego, aby oddalić wnioski w niniejszej sprawie, także w części dotyczącej zapewnienia możliwości wjazdu na działkę. Nie było też podstaw, aby obciążyć inną nieruchomość, choć niewątpliwie alternatywą było poprowadzenie drogi pomiędzy granicami działki nr (...) i sąsiedniej działki nr (...), która należała do H. P.. Uwzględniając istniejącą infrastrukturę, posadzone tuje – Sąd Okręgowy wziął pod uwagę te okoliczności, tak aby nie zmieniać stanu zastanego na gruncie. Zwłaszcza że jest to stan, który strony tego postępowania zastały, a zatem nie miały na niego wpływu. Postanowienie wydane w niniejszej sprawie jest w istocie odbiciem ułożonych na gruncie relacji.

Odnośnie szerokości szlaku służebności, to jest on ustanowiony na szerokości 4 metrów. Biegły nie może ustanawiać służebności w szerokości odbiegającej od ustaleń zagospodarowania miejskiego planu czy też założeń do tego planu. Szerokość służebności jest w istocie uwarunkowana obowiązującymi przepisami administracyjnymi. Skoro jest to służebność służąca tylko i wyłącznie do dojazdu do garażu, to jest to taka sama niedogodność, którą posiada każdy właściciel domu wjeżdżając i wyjeżdżając ze swojej działki. Nie jest to dojazd, który czyniłby korzystanie z nieruchomości nadmiernie uciążliwym.

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2021 roku Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego T. P. celem wyjaśnienia czy opisany jako Alternatywa I w opinii z dnia 5 grudnia 2018 roku projekt służebności drogi koniecznej przedstawia usytuowanie przebiegu służebności względem granic aktualnie obowiązującej ewidencji gruntów i czy obowiązująca ewidencja gruntów pokrywa się ze stanem użytkowania na gruncie. W opinii z dnia 10 lipca 2021 r. (k. 680 i n.) biegły wskazał, że analizując mapę zasadniczą udostępnioną przez (...) Ośrodek (...) w O. oraz po dokonaniu wywiadu terenowego, stwierdził rozbieżność w przebiegu granicy ewidencyjnej i istniejącej na gruncie pomiędzy działką nr (...) a działkami sąsiednimi nr (...). Biegły wskazał, że pas służebności drogi koniecznej

z Alternatywy I w całości leży w działce nr (...) będącej własnością H. C.. W piśmie z dnia 3 grudnia 2021 r. (k. 711) udzielając odpowiedzi na zobowiązanie Sądu biegły wskazał, że pas drogi koniecznej według Alternatywy I w całości leży w działce nr (...). Granice działki zgodne są z aktualnym stanem ewidencji gruntów i budynków wsi K.. Postanowieniem z dnia 7 lipca 2022 r. Sąd Okręgowy zobowiązał biegłego T. P. do sporządzenia projektu służebności Alternatywy 1 według stanu opartego na aktualnej kopii mapy zasadniczej. Sporządzony przez biegłego projekt znajduje się na k. 767. Sąd Okręgowy uznał sporządzone w sprawie opinie przez biegłego T. P. za miarodajne do oparcia na ich podstawie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Poczyniona przez Sąd Okręgowy korekta zaskarżonego orzeczenia sprowadza się do zweryfikowania opinii biegłego sporządzonej w postępowaniu pierwszoinstancyjnym tylko i wyłącznie pod kątem tego, iż w istocie okazało się, że przedmiotowa w sprawie służebność w całości jest usytuowana na działce uczestniczki, nie obejmuje natomiast działki nr (...). Stąd konicznym stało się wyeliminowanie z zaskarżonego postanowienia tych elementów, które dotyczyły działki nr (...). Pozostałe argumenty apelacji, dotyczące umiejscowienia służebności nie zostały uwzględnione i w tym zakresie apelacja podlegała oddaleniu.

Postanowieniem z dnia 12 sierpnia 2022 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego dla aktualizacji wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej wg alternatywy I opisanej w opinii biegłego sądowego T. P. z dn. 2.08.2022 r., przy założeniu że w całości obciążona będzie jedynie działka nr (...). W opinii z dnia 3 marca 2023 r. (k. 804 i n.) biegła sądowa z zakresu szacowania nieruchomości M. K. ustaliła wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności drogi dojazdowej do działki nr (...) po działce nr (...) zgodnie z treścią odezwy – na kwotę 8.807 zł. Biegła w sposób rzeczowy w piśmie z dnia 14 lipca 2023 r. (k. 873-874) odniosła się do zarzutów uczestniczki, która podnosiła, iż ustalona wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności jest zaniżona. Sąd Okręgowy nie znajdując podstaw do zakwestionowania prawidłowości sporządzonej przez biegłą opinii głównej, przyznał ustaloną na jej podstawie kwotę na rzecz uczestniczki H. C. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt I sentencji na podstawie 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalając apelację w pozostałym zakresie w pkt II na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt III na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy miał na względzie, że sprawa toczy się w interesie wnioskodawcy, którego działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. W konsekwencji orzeczono jak w pkt IV obciążając w całości wnioskodawcę kwotą 1707,15 zł tytułem brakujących zaliczek na pokrycie wydatków.

SSO Katarzyna Biernat-Jarek