

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 września 2017 roku, Sąd Rejonowy w Zgierzu, w sprawie z wniosku B. S. i M. S. z udziałem B. R. (1), B. S., Gminy Z. i Skarbu Państwa – Lasów Państwowych Nadleśnictwa G. w Z. o ustanowienie drogi koniecznej postanowił: 1) ustanowił na nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) położonej w K. gmina Z. stanowiącej własność B. R. (1), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą KW (...) służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działki położonej w K. oznaczonej numerem 374/1, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą (...) za wynagrodzeniem w kwocie 16.631 zł, według punktów 7966 – 8003 – (...) oznaczonych na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego inż. M. R., zaewidencjonowanej przez Starostę (...) w (...) Ośrodku (...) w dniu 31 sierpnia 2015 roku pod pozycją P.1020.2015. (...); 2) rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu pozostawił Referendarzowi sądowemu, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia art. 520 par. 2 k.p.c.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że wnioskodawcy są właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości K., oznaczonej numerem ewidencyjnym jako działka nr (...). Nieruchomość nabyli w dniu 17 maja 1995 roku, w drodze umowy sprzedaży od uczestniczki J. S. (1). B. R. (1) wówczas S. tym samym aktem notarialnym - darowizną otrzymała od swojej babki J. nieruchomość, oznaczoną numerem 374/ 2, i 374/3. Wcześniej wymienione działki stanowiły jedną nieruchomość o numerze 374. W maju 1995 roku nieruchomość została podzielona na trzy działki o numerach (...) z tym, że jak wynika z treści aktu notarialnego ( § 1) działka nr (...) przeznaczona była pod drogę do działki nr (...). Strony nie zawarły w tym akcie oświadczenia o ustanowieniu służebności drogi koniecznej na działce nr (...) dla każdorazowego właściciela działki (...). Wnioskodawcy na swojej nieruchomości wybudowali budynek mieszkalny i zagospodarowali działkę. Plan zabudowy i zagospodarowania nieruchomości a następnie jego realizacja uwzględniała okoliczność, że wnioskodawcy do drogi publicznej będą dojeżdżać po działce oznaczonej numerem (...), zgodnie z zapisem aktu notarialnego a następnie nieruchomością drogową, będącą własnością Gminy Z. oznaczoną numerem 375/2. Wnioskodawcy mają usytuowaną bramę wjazdową (wjazdową) na wprost działki drogowej 374/3. Usytuowanie szamba także uwzględniało wjazd sprzętu specjalistycznego od strony działki nr (...). Na podstawie aktu notarialnego zakupu nieruchomości wnioskodawca złożył oświadczenie, że ma dostęp do drogi publicznej. W ten sposób pozwolenie na budowę dla wnioskodawców uwzględniało, że nieruchomość oznaczona numerem 374/1 ma dojazd do drogi publicznej przez działkę (...). Od granicy z działką (...) wnioskodawcy mają bogatą kolekcję rododendronów około 120 krzewów. Niektóre rododendrony mają już ponad 1,5 m wysokości, niektóre są gatunkami botanicznymi. W prześwicie bramy, która miałaby powstać wg. stanowiska uczestniczki jest około 30-40 rododendronów, oraz drzewa iglaste. Są też modrzewie. Gdyby poprowadzić służebność drogi koniecznej wzdłuż granicy z działką (...) (według koncepcji uczestniczki) należałoby na nowo wytyczyć drogę, specjalnie w tym kierunku i zlikwidować nasadzenia na działce wnioskodawców, aby dojechać do garażu, który jest tak usytuowany, że ma obecną bramę wjazdową na wprost ogrodzenia uczestniczki, które zostało wytyczone. Podczas zimy i ulewnych opadów w rogu działki uczestniczki, tam gdzie proponuje ona przebieg drogi, tworzy się ogromna kałuża uniemożliwiająca dojazd do nieruchomości wnioskodawców. Kałuża tworzy się przy żywopłocie. W czasie deszczy woda idzie z całej drogi z lasu, bo teren obniża się. Obecnie w tej części, gdzie zbiera się woda jest rura odprowadzająca tę wodę. W sytuacji gdy działka w tym miejscu nie jest wykorzystywana na drogę to rura ta spełnia swoje zadanie. W przypadku, gdyby wzdłuż granicy z działką wnioskodawców była droga, trzeba by zmienić to rozwiązanie na bardziej skuteczne. Dodatkowo, projekt domu musiałby być przekonstruowany, ponieważ wjazd i wejście do budynku jest po najmniejszej linii jaka oddziela dom od ogrodzenia. Dojazd służb komunalnych byłby uniemożliwiony przez to, że byłby problem z wymanewrowaniem po drodze, którą proponuje uczestniczka. Obecnie nie jest możliwy przejazd po działce (...). Uczestniczka w 2008 roku postawiła bramę. Działka (...) jest zagrodzona zielonym ogrodzeniem a stanowi przedłużenie drogi gminnej. Brama jest zamknięta. Uczestniczka zamierza sprzedać działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) i z tego powodu ogrodziła działkę, zasiała trawę. Usytuowanie drogi na działce (...) spowoduje, że działka (...) straci bezpośredni dostęp do lasu i uczestniczka obawia się, że starci na wartości.

Wnioskodawcy w celu wyjazdu (wjazdu) z nieruchomości wykorzystywali dukt leśny. Na skutek zapytania wnioskodawcy o możliwość korzystania z tej drogi jako drogi dojazdu do drogi publicznej Nadleśnictwo G. nie wyraziło zgody na korzystanie z drogi leśnej jako dojazdu do działki ewidencyjnej nr (...), ponieważ jest ona potrzebna do prowadzenia gospodarki leśnej. W związku z użytkowaniem przez wnioskodawców z duktu leśnego spotykały ich nieporozumienia. Jak była wycinka drzew wnioskodawcy nie mogli korzystać, bo droga była zastawiona ciężkimi samochodami. To trwało nawet kilka godzin. Od czasu do czasu dochodziło do konfliktów ze służbą leśną z powodu przejazdu przez wnioskodawców przez las. W 2012 r. uczestniczka wystąpiła do Urzędu Gminy o udrożnienie tej części drogi gminnej przylegającej do ul. (...). Jest to nieruchomość oznaczona numerem 375/2 ma charakter drogowy i w ten sposób oznaczona jest w ewidencji gruntów. Działka to jest przedłużeniem działki oznaczonej nr (...). Obecnie jest porośnięta krzakami.

Wiosną 2013 r. zostały wycięte przez gminę drzewa, ale auta nadal nie mogą po niej jeździć, bo to jest teren grząski. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej wynosi 16.631zł (bez kosztów urządzenia drogi koniecznej). Przy określaniu wynagrodzenia biegły z zakresu szacunku nieruchomości ustalał, w czy i w jaki sposób wzrosła wartość nieruchomości władnącej na skutek ustanowienia drogi koniecznej, czy i w jakim stopniu zmniejszyła się wartość nieruchomości obciążonej, czy i jakiego rodzaju będą konieczne nakłady w celu prawidłowego wykonania prawa służebności i jakie powinno być wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności, uwzględniając wymienione uwarunkowania. Biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia służebności drogi koniecznej wartość rynkowa nieruchomości władnącej nie zwiększa się, nie zmienia się przeznaczenie nieruchomości władnącej. Z uwagi na fakt, iż działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...) przeznaczona była na drogę dojazdową do działki (...), nie ma to wpływu na obniżenie wartości rynkowej nieruchomości obciążonej. Biegły do ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z przejazdu po działce (...) przyjął metodę porównawczą, do której wykorzystał ceny transakcji kupno-sprzedaży nieruchomości podobnych z terenu K. i Z.. Zastosował współczynnik współkorzystania K na poziomie 0, (...) przyjmując, że na chwilę sporządzania opinii nikt, poza wnioskodawcami nie będzie korzystał z działki (...) jako z drogi dojazdowej. Właściciele działki nie będą dojeżdżać 80 m, aby korzystać z fragmentu działki (...). Racjonalne zdaniem biegłego jest przyjęcie, że działkę wykorzystywać będą wnioskodawcy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawcy wystąpili o ustanowienie drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki położonej w miejscowości K. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr Kw (...) służebności drogi koniecznej – przez nieruchomość sąsiednią położoną w miejscowości K. przy ulicy (...), stanowiącą aktualnie własność B. R. (1), oznaczonej jako działka numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr Kw (...) na całej długości i szerokości tejże wyodrębnionej działki. Zgodnie z art. 145 k.c. podstawową przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Za drogę publiczną uważać przy tym należy drogę zaliczoną na podstawie ustawy z 1985 r. o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne). Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „odpowiedniego dostępu”, którym posłużył się w powołanym przepisie, co nakazuje przyjąć, że chodzi o jego potoczne rozumienie. W tym zaś ujęciu „odpowiedni” to „odpowiadający przeznaczeniu”, „spełniający wymagane warunki”. O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy. W przedmiotowej sprawie poza sporem jest, iż nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym (...) nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Istnieje możliwość tego dostępu poprzez drogę prowadzącą przez las, druga możliwość to wykorzystanie w tym celu, nieruchomości przeznaczonej w akcie notarialnym z dnia 17 maja 1995 roku na dojazd dla działki (...) tj. działki nr (...). Kolejna możliwość to wykorzystanie nieruchomości należącej do uczestniczki B. R. (1) oznaczonej numerem 374/4. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie jednoznacznie wynika, że ustanowienie służebności drogi koniecznej przez las nie jest dopuszczalne. Powołany przepis art. 145 k.c. stanowi, że przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej 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 zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia sąd zarządzi, o ile jest to możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty,

które były przedmiotem tej czynności prawnej. W niniejszej sprawie oczywistym jest, że wnioskodawcy nabyli swoją nieruchomość w drodze czynności prawnej jaką była umowa kupna - sprzedaży, zwarta w formie aktu notarialnego, zawarta pomiędzy wnioskodawcami a babką uczestniczki J. S. (2). Przy umowie obecna była również uczestniczka osobiście, bowiem tym samym aktem notarialnym J. S. (2) darowała uczestniczce B. R. (2) nieruchomość oznaczoną numerem ewidencyjnym (...). Strony umowy nie ustanowiły tym aktem notarialnym służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działki oznaczonej numerem (...). Zaznaczono jedynie, iż działka o numerze ewidencyjnym (...) przeznaczona jest na dojazd do działki nr (...). Dalsze czynności podjęte przez wnioskodawców, po zakupie nieruchomości, jednoznacznie wskazywały, że traktowali ten zapis, jako wydzielenie drogi, z której mogą korzystać. Takie wyobrażenie wnioskodawców, było zdaniem Sądu logiczne, ponieważ przedłużeniem działki (...) była nieruchomość drogowa, będąca własnością Gminy Z., oznaczona numerem 375/2, która jest bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej. Mając na uwadze treść przepisu art. 145 k.c. Sąd w pierwszej kolejności ustalił, czy przebieg drogi koniecznej w sposób zawnioskowany przez wnioskodawców a dodatkowo ustalony w umowie notarialnej, jest najmniejszym obciążeniem dla gruntów, przez które droga ma prowadzić. W tym celu Sąd zarządził oględziny na gruncie oraz min. na powyższą okoliczność dopuścił dowód z opinii biegłego geodety. Biegła przygotowała dwa warianty przebiegu drogi koniecznej. Jak wynika z opinii biegłej warianty, które opracowała zostały wykonane na podstawie wywiadu terenowego, tzn. po oględzinach w terenie fizycznie i pomiarze nieruchomości. Biegła dokładnie mierzyła drogę, która przebiega od strony zachodniej nieruchomości. Brała pod uwagę, że są bramy wykonane w terenie. Odcinek, który zdaniem biegłej wymaga uporządkowania to działka nr (...) (własność Gminy). Na odcinku 374/3 działka jest przejezdna. Przy podziale fizycznym nieruchomości działka (...) była przewidziana jako droga. Brama, która znajduje się od strony drogi leśnej może być wykorzystana przy przejeździe przez las i przez drogę (...). Ze względu na zagospodarowanie działki władnającej biegła jest zdania, że wersja uczestniczki B. R. (1) wymaga większych nakładów finansowych do wykonania, bo wymaga zdemontowania bramy, przeróbki ogrodzenia, osuszenia terenu. Działka (...) w ewidencji widnieje jako działka drogowa. W mapach podziałowych ta działka oznaczona była jako droga dojazdowa do działki wnioskodawców. Sąd podczas oględzin nieruchomości miał okazję przekonać się, że stanowisko biegłej znajduje w pełni uzasadnienie w okolicznościach faktycznych występujących na gruncie.

Sąd Rejonowy rozstrzygając w niniejszej sprawie rozważał argumenty podnoszone przez uczestniczkę a dotyczące obniżenia wartości rynkowej nieruchomości 374/2 z powodu ustanowienia drogi koniecznej dla wnioskodawców po sąsiedniej działce nr (...). W ocenie Sądu Rejonowego, w przedmiotowej sprawie należy mieć na uwadze także argumentację przedstawioną przez wnioskodawców. Trzeba pamiętać, że wnioskodawcy nabyli nieruchomość w drodze czynności prawnej. Już w czasie tej czynności oczywistym było, że nieruchomość oznaczona numerem 374/1 jest izolowana i nie ma dostępu do drogi publicznej. Wyznaczono, jako dojazd dla działki nabytej przez wnioskodawców działkę (...) zamiast już wówczas ustalić służebność drogi koniecznej i jej przebieg. Z wielkim prawdopodobieństwem należy przyjąć, że droga konieczna przebiegałaby przez działkę (...).

Nadto należy pamiętać, że przy podziale nieruchomości dawnej działki nr (...) właśnie działka nr (...) od samego początku wydzielona była jako dojazd do nieruchomości 374/1. Treść aktu notarialnego w zakresie dojazdu do nieruchomości wnioskodawców spowodowała takie a nie inne usytuowanie zabudowy na działce, w tym także wjazd na działkę, urządzenie zieleni, oświetlenia. Zdaniem Sądu Rejonowego zagospodarowanie nieruchomości wnioskodawców uniemożliwia zmianę usytuowania wyjazdu (wjazdu) bez inwestycji, typu przeniesienia szamba, ponieważ samochód specjalistyczny nie dojedzie według wariantu I drogi koniecznej, usunięcia istniejącego oświetlenia, a wreszcie wycięcia krzewów ozdobnych i usunięcia drzew iglastych, by umożliwić wjazd samochodem z nieruchomości. To wszystko spowodowałoby znaczne koszty. Co istotne, droga konieczna według wariantu uczestniczki, w świetle zasad doświadczenia życiowego nie spełniałaby wymogów technicznych, użytkowych. Sam uczestniczka przyznała, że na pewnym odcinku droga ta jest zalewana wodą opadową, ponieważ teren obniża się i woda z lasu spływa po działce (...). Doraźnie nadmiar wody odprowadzany jest przez rurkę, ale jest to rozwiązanie tymczasowe i uczestniczka ma tego świadomość.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy w świetle materiału dowodowego ustalił, że przebieg drogi koniecznej po działce nr (...) odpowiada dyspozycji art. 145 k.c. Jej ustanowienie, wynika z faktu, że działka wnioskodawców nie ma

bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, ustalony w orzeczeniu przebieg drogi koniecznej jest po gruntach, które były przedmiotem czynności prawnej (umowy kupna –sprzedaży) oraz uwzględnia interes społeczno- gospodarczy. Sąd zgodnie z wnioskiem ustalił przebieg drogi koniecznej po działce oznaczonej numerem (...) uznając, iż dalszy dojazd do drogi publicznej - ulicy (...) realizowany będzie po nieruchomości drogowej należącej do Gminy, oznaczonej numerem 375/2. Ponieważ jest to nieruchomość oznaczona w ewidencji jako drogowa. Hipotezą art. 145 k.c. jest bowiem objęty dostęp o charakterze trwałym nieskrępowany wolą osób trzecich. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 k.c. jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją szlak drożny wydzielony geodezyjnie jako droga, która choć nie jest zaliczona do sieci dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( Dz.U. z 2000 r Nr 71poz 838 tekst jednolity), pozostaje pod zarządem Gminy i jest ogólnie dostępna. (por postanowienie SN z dnia 7 lipca 1999 r., II CKN 786/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 34, z dnia 9 grudnia 2004 r., II CSK 233/04 i z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08 niepublikowane, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1982 r., III CZP 44/82, OSNC 1982, nr 56, poz. 70). Wysokość wynagrodzenia za korzystanie z drogi koniecznej Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacunku nieruchomości. Sąd Rejonowy przyjął współczynnik K współposiadania w wysokości ustalonej przez biegłego na poziomie 0, (...) uznając argumentację za logiczną i rzeczową. Biegły szczegółowo przedstawił swój tok rozumowania w opinii uzupełniającej ustnej, który znajduje oparcie w stanie faktycznym sprawy.

Od powyższego orzeczenia apelację wnieśli wnioskodawcy zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie, iż opinia biegłego poza wiedzą specjalistyczną zawiera również niewynikające z materiału dowodowego domysły, a w konsekwencji oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłego P. B. w zakresie w jakim biegły ten formuje własne oceny, domysły i założenia co do sposobu współkorzystania z nieruchomości objętej służebnością poprzez wielokrotne opatrzenie jego sformułowań słowami „wydaje się”, które to oceny i domysły nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym, gdyż biegły nie czynił żadnych ustaleń jaki będzie rzeczywisty sposób korzystania z tejże nieruchomości, podczas gdy zgodnie z naruszonym przepisem biegli w sprawie powoływani są dla przedstawienia wiadomości specjalnych i tylko w tym zakresie dowód z opinii biegłego może stanowić podstawę rozstrzygnięcia w sprawie, w konsekwencji jeżeli biegły nie dysponował wiedzą fachową w zakresie powyższych okoliczności (sposób korzystania z nieruchomości służebnej - w oparciu, o który określił współczynnik k) nie miał podstaw prawnych, aby luki te wypełniać w opinii własnymi domysłami, a jeżeli jednak takie poczynił sąd winien je pominąć jako pozostające w oderwaniu od wiedzy specjalistycznej.

- art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na pełnym pominięciu wniosków wynikających z opinii uzupełniającej biegłego B. z dnia 25.07.2017 r. str. 3, z której wynika, że w przypadku przyjęcia współkorzystania z nieruchomości nr 374/3 przez wnioskodawców i uczestniczkę w stosunku 50/50 wysokość współczynnika K wynosiłaby 0,5, a jednocześnie brak wyjaśnienia w uzasadnieniu postanowienia dlaczego opinia została przez Sąd całkowicie pominięta w tym zakresie, co nie pozwala na merytoryczną kontrolę rozstrzygnięcia przez Sąd II instancji, w konsekwencji czego wynagrodzenie służebne zostało ustalone wg współczynnika 0, (...) (wobec bezzasadnego założenia, że skoro ustanowiona zostanie służebność, to uczestnicy nie będą korzystali z gruntu) zamiast 0,5 (wobec faktu, iż uczestniczka korzystała i korzysta z gruntu służebnego, a fakt, iż przestanie z gruntu korzystać wynika wyłącznie z wykreowania przez biegłego hipotezy w tym zakresie, co było niedopuszczalne);

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na pełnym pominięciu okoliczności wynikających ze zgromadzonego materiału dowodowego (tj. w szczególności mapy geodezyjnej oraz dokumentacji fotograficznej złożonych do akt sprawy, a nadto potwierdzonych wizją lokalną w dniu 26.07.2016 r.), że brama wyjazdowa na działce nr (...) położna przy granicy z działką wnioskodawców wskazuje, że: wyjazd z tejże działki i wjazd na nią będzie się odbywał przez nieruchomość obciążoną służebnością o nr 374/3 wzdłuż całej jej długości, w celu dokonywania w/w przejazdów nie jest konieczny demontaż w/w bramy, gdyż znajduje się ona na granicy pomiędzy działkami (...), dlatego nie trzeba jej demontować ani przesuwac w związku z urządzaniem nieruchomości objętej służebnością, nie istnieją żadne inne naniesienia budowlane na nieruchomości nr 374/2 (oprócz w/w bramy

wjazdowej) pozwalające na przyjęcie innego sposobu korzystania z nieruchomości obciążonej służebnością (tj. w istocie nie korzystania przez uczestniczkę z gruntu obciążonego), co więcej uczestniczka nie wskazuje nawet planowanego sposobu zagospodarowania działki nr (...), a nawet wskazuje, że planuje ją sprzedać, z czego wynika, że o jej zagospodarowaniu będzie decydowała osoba trzecia nieznaną stronom, a w konsekwencji powyższego, błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy i uznanie, że uczestniczka B. R. (1) będzie korzystała z nieruchomości obciążonej służebnością wyłącznie w zakresie 6 metrów przy granicy z nieruchomością gminną nr 375/2. a więc z niecałej jednej dziesiątej części tej nieruchomości, a wnioskodawcy z całej pozostałej długości, co skutkowało błędnym ustaleniem przez Sad współczynnika K w wysokości 0 (...). podczas gdy stan faktyczny, a w szczególności urządzenia na nieruchomości 374/2 oraz brak naniesień budowlanych wskazuje niezbitcie, że wniosek taki jest całkowicie dowolny i co najmniej przedwczesny, a nawet sprzeczny z materiałem dowodowym wobec miejsca położenia bramy wjazdowej na nieruchomości, co skutkuje tym, że jedyny wniosek jaki w świetle powyższych okoliczności można wyprowadzić w zakresie współkorzystania z nieruchomości objętej służebnością, wskazuje na współkorzystanie z niej w równym stopniu po połowie przez wnioskodawców i uczestniczkę B. R. (1), co determinuje konieczność zastosowania współczynnika K w wysokości 0.5 dla obliczenia wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności (uzupełniająca opinia biegłego z dnia 25.07.2017 r.) i wskazuje na rażące zawyżenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności z tej przyczyny.

- art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że w sprawie zachodzą przesłanki zastosowania art. 520 § 2 k.p.c. i odstąpienie od ogólnej zasady rozstrzygnięcia o kosztach postępowania nieprocesowego, a jednocześnie całkowite zaniechanie uzasadnienia swojego stanowiska w powyższym zakresie, podczas gdy odstępstwo od ogólnej zasady orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. wymaga każdorazowo rozważenia i uzasadnienia, co nie pozwala na ustalenie motywów działania Sądu i uniemożliwia jego kontrolę w toku instancji, przy czym z przyczyn obiektywnych odstępstwo od zasady było bezpodstawne wobec oświadczenia uczestniczki B. R. (1), która wskazała, iż popiera wniosek co do zasady (protokół rozprawy z dnia 03.10.2013 r.), zatem uwzględniając utrwalone orzecznictwo w przedmiotowym zakresie nie sposób uznać, że w sprawie wystąpiła sprzeczność interesów stron, lub że strony były w różnym stopniu zainteresowane w wyniku postępowania;

- art. 145 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na ustaleniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w rażąco wygórowanej wysokości, jak za odszkodowanie przy wywłaszczeniu nieruchomości, podczas gdy w świetle powyższego przepisu wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności nie może być równa cenie tejże nieruchomości, ze względu na fakt, że służebność jest prawem ograniczonym, a zatem uboższym niż własność, a nadto w przypadku ustanowienia służebności właściciel nieruchomości obciążonej nie zostaje pozbawiony własności tejże nieruchomości, co w kontekście bezpodstawnego nie wyrażania przez uczestniczkę B. R. (1) zgody na sprzedaż wnioskodawcom nieruchomości objętej służebnością (co jest niezrozumiałe w świetle przyjętych w niniejszym postępowaniu przez Sąd założeń, że działka ta jest zbędna dla uczestniczki i w ogóle nie będzie ona z niej korzystała), a jednocześnie uzyskanie wynagrodzenia równego w istocie cenie zakupu, skutkuje uzyskaniem przez uczestniczkę nienależnych korzyści i rażącym pokrzywdzeniem wnioskodawców;

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu I Wydział Cywilny z dnia 28 września 2017 roku, poprzez ustalenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności z uwzględnieniem współkorzystania z nieruchomości nr 374/3 przez wnioskodawców i uczestniczkę w stosunku 50/50 tj. przy uwzględnieniu współczynnika K w wysokości 0,5, a w konsekwencji zasądzenie w tym zakresie wynagrodzenia za ustanowienie służebności w kwocie 9.024,89 zł i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania na zasadach ogólnych wynikających z art. 520 § 1 k.p.c., ewentualnie o uchyleniu postanowienia Sądu Rejonowego w Zgierzu I Wydział Cywilny z dnia 28 września 2017 roku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Uczestniczka wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kosztów postępowania w sprawie.

## **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu w całości.

Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji, przyjmując je za własne i uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia. Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ prawidłowość zastosowania prawa materialnego może być rozważana dopiero po stwierdzeniu, że w toku właściwie przeprowadzonego postępowania dokonano ustaleń, zezwalających na zastosowanie norm prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 316 § 1 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. 321 § 2 k.p.c. jest w istocie zarzutem przeciwko przyjętemu przez Sąd I instancji przy obliczaniu wynagrodzenia za korzystanie z przejazdu po działce (...), współczynnika współkorzystania K na poziomie 0, (...). Zdaniem Sądu Okręgowego stanowisko Sądu Rejonowego jest prawidłowe. Taki współczynnik wynikał z opinii biegłego sądowego P. B.. Okoliczność, że skarżący chciałby aby przyjęty został wariantowy współczynnik K w wysokości 0,5 stanowi jedynie polemikę z rozstrzygnięciem Sądu I instancji w tym zakresie.

Tymczasem dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. koniecznym jest wykazanie przez skarżącą konkretnych zasad (logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości) lub przepisów, które sąd naruszył przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, lex nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, lex nr 174185). Takie zaś zarzuty w sprawie niniejszej nie zostały postawione. Skarżący, jak wynika z uzasadnienia apelacji, nie tyle kwestionuje ocenę dowodów w sprawie przeprowadzonych, co brak przyjęcia jego zadaniem właściwego wariantu obliczenia wynagrodzenia za korzystanie z drogi koniecznej. Generalnie zarzuty skarżącego w tym zakresie sprowadzają się do forsowania własnej, korzystnej dla apelującej, oceny stanu faktycznego. W świetle zaś utrwalonych poglądów judykatury i piśmiennictwa nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę własnej wersji zdarzeń czy oceny faktów. Wbrew twierdzeniom apelującego w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez ten, że Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami i oceną prawną Sądu pierwszej instancji. Wyraz tej oceny Sądu Rejonowego znalazł się w motywach postanowienia. Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy nie naruszył art. 145 k.c. poprzez ustalenie wygórowanego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Jak już wspomniano powyżej, wysokość wynagrodzenia za korzystanie z drogi koniecznej Sąd I instancji ustalił w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacunku nieruchomości. Wynagrodzenie to zostało ustalone indywidualnie i dostosowane do okoliczności istotnych w przedmiotowej sprawie. Uwzględniło proporcję w jakiej uprawniony właściciel nieruchomości władnącej będzie korzystał z terenu objętego służebnością. Zgodnie bowiem z art. 316 § 1 k.p.c., podstawę stwierdzenia wymaganych przez art. 145 k.c. przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej i zasądzenia wynagrodzenia za jej ustanowienie powinien stanowić stan istniejący w chwili orzekania przez sąd. Dotyczy to zarówno orzeczenia sądu pierwszej instancji (art. 316 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.), jak i orzeczenia sądu odwoławczego (art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.). Jak wynika z ustaleń Sądu I instancji działka (...) jest niezabudowana i uczestniczka postępowania B. R. (1) nie korzystała z działki (...) jako drogi dojazdowej do działki (...) wzdłuż jej całej długości aż do wjazdu od strony działki (...) stanowiącej własność wnioskodawców. Z faktu, że uczestniczka ma usytuowaną bramę wyjazdową z działki (...) obok bramy wnioskodawców nie wynika, że uczestniczka korzysta z działki (...) jako drogi dojazdowej wzdłuż swojej nieruchomości - działki (...), a jedynie świadczy o tym, że miała wjazd na swoją działkę z drogi leśnej i jedynie w niewielkim zakresie przekracza działkę (...). Trzeba przypomnieć, że działka (...) nie była wykorzystywana na swojej całej długości jako droga dojazdowa zarówno przez wnioskodawców

do działki (...) jak i przez uczestniczkę do działki (...). Należy zwrócić uwagę, że uczestniczka B. R. (1) również ma bramę wjazdową do swoich działek usytuowaną od strony działki (...) stanowiącej własność Gminy Z., przeznaczonej na drogę publiczną. Obecnie działka (...) jest niezabudowana i trudno ustalić w jaki sposób będzie ona wykorzystywana w przyszłości. Sąd oceniał stan faktyczny jaki istniał w chwili orzekania. Dlatego też prawidłowo Sąd przyjął, że nie można przyjąć współczynnika współkorzystania z działki (...) na poziomie 0,5 bowiem uczestniczka w połowie nie korzysta z działki (...) jako drogi dojazdowej. Praktycznie działka (...) na chwilę obecną przez uczestniczkę jako droga dojazdowa jest w niewielkim zakresie wykorzystywana jako wjazd na działkę (...) od strony drogi leśnej w pobliżu działki wnioskodawców. Dlatego przyjęcie współczynnika współkorzystania K na poziomie 0, (...) jest prawidłowe, znajduje potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym. Twierdzenia zaś wnioskodawców, że uczestniczka będzie do działki (...) dojeżdżać wzdłuż jej całej długości po działce (...), są gołosłowne, nie poparte żadnym materiałem dowodowym i sprzeczne z zasadami logiki, gdyż mało prawdopodobne wydaje się zagospodarowanie w przyszłości działki (...) w taki sposób, aby wydłużyć drogę dojazdową do nieruchomości.

Należy podnieść, że wynagrodzenie przysługuje za sam fakt obciążenia nieruchomości służebnością drogi koniecznej i jest ekwiwalentem za związane z tym niedogodności. W niniejszej sprawie faktycznym działką uczestniczki o nr 374/3 będzie stanowiąc drogę dojazdową do nieruchomości wnioskodawców i tylko jako droga dojazdowa będzie wykorzystywana. Uczestniczka z tej nieruchomości nie będzie czerpać żadnych pożytków, a będzie obciążona ciężarem w postaci zapłaty podatku od nieruchomości. Praktycznie w całości uczestniczka będzie pozbawiana władztwa nad swoją nieruchomością.

Zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury wynagrodzenie nie powinno przewyższać wartości nieruchomości obciążonej (zob. np. powołane post. SN z 15.9.2016 r., I CSK 568/15 i tak jest w niniejszej sprawie, bowiem wynagrodzenie ustalone przez Sąd I instancji nie przewyższa wartości nieruchomości).

Zgodnie z poglądem wyrażonym w postanowieniu Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 27-10-2016, który to pogląd akceptuje Sąd Okręgowy „1. Wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej nie można utożsamiać z odszkodowaniem za uszczerbek majątkowy wynikły dla właściciela nieruchomości obciążonej. Powinno ono co do zasady stanowić ekwiwalent korzyści odniesionej przez właściciela nieruchomości władnącej. W związku z tym, choć straty poniesione przez właściciela nieruchomości służebnej mogą być uwzględniane przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia, to jednak nie mogą ani wyznaczać jego granicy, ani warunkować jego przyznania.

2. Nie można dopatrzeć się naruszenia art. 145 § 1 KC w uznaniu przez sąd przy ustalaniu wysokości zasądanego wynagrodzenia stopnia współkorzystania z nieruchomości służebnej przez jej właściciela z właścicielem nieruchomości władnącej za czynnik istotniejszy od stopnia uciążliwości szlaku służebnego dla właściciela nieruchomości obciążonej.” Reasumując wynagrodzenie winno stanowić ekwiwalent za znoszenie cudzego przejazdu i przechodu przez nieruchomość obciążoną. Jak już podkreślono ustanowienie służebności na działce (...) będzie dla uczestniczki uciążliwe, praktycznie pozbawi ją władztwa nad nieruchomością w całości, będzie stanowiło uszczerbek w majątku uczestniczki zaś funkcjonowanie służebności będzie odbywać się w odległej perspektywie czasowej. Natomiast nieruchomość wnioskodawców zyska same korzyści, bowiem będzie miała uregulowany na stałe dostęp do drogi publicznej co wpłynie w znaczący sposób na podwyższenie jej wartości.

Tak więc ustalone przez Sąd I instancji wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej nie służy bezzasadnemu wzbogaceniu uczestniczki kosztem właściciela nieruchomości władnącej, tylko rekompensuje znoszenie cudzego przejazdu i przechodu przez jej nieruchomość i jest proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności. Dlatego nieztrafny okazał się zarzut naruszenia art. 145 k.c.

W pozostałym zakresie również apelacja jest niezasadna. Sąd Rejonowy prawidłowo jako podstawę orzekania o kosztach postępowania zastosował art. 520 § 2 k.p.c.

Wykładnia zawartego w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. pojęcia sprzeczności interesów może budzić wątpliwości, skoro jednak przepis ten odnosi się do rozliczenia kosztów pomiędzy uczestnikami, tj. osobami, których praw dotyczy wynik postępowania (art. 510 § 1 k.p.c.), to reguły wykładni systemowej i logicznej pozwalają przyjąć, że sprzeczność

interesów zachodzi wtedy, gdy postanowienie kończące postępowanie w sprawie może wywrzeć wpływ dla jednych zainteresowanych na zwiększenie, a dla innych na zmniejszenie sfery ich uprawnień, np. w sprawie o ustanowienie drogi pomiędzy występującym z takim wnioskiem a właścicielem nieruchomości, która ma zostać obciążona służebnością gruntową. (Postanowienie Sądu Najwyższego, z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 148/12 Lex).

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego co do zastosowania art. 520 § 2 k.p.c. Okoliczności sprawy, a w szczególności fakt sprzeczności interesów wnioskodawców i uczestników postępowania w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej, nakazywał odstąpienie od ogólnej reguły ponoszenia kosztów postępowania związanych z udziałem w nich poszczególnych uczestników. Z okoliczności, że uczestniczka B. R. (1) co do zasady nie była przeciwna ustanowieniu drogi koniecznej nie oznacza, że Sąd winien przy rozliczeniu kosztów zastosować ogólną regułę dotyczącą rozliczenia kosztów wynikającą z art. 510§1 k.p.c.. Artykuł 520 § 2 k.p.c. stanowi, że jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Ze sformułowania „sąd może” wynika, iż sąd powinien zbadać, czy istnieją w danej sprawie podstawy do rozdzielenia kosztów czy nałożenia na jednego z uczestników z art. 520 § 2 i 3 k.p.c. Należy podnieść, że to wnioskodawcy byli zainteresowani ustanowieniem drogi koniecznej, gdyż chcieli uzyskać dostęp do swojej nieruchomości, a wynik sprawy zwiększył ich sferę uprawnień, uczestniczka B. R. (1) zaś kwestionowała przebieg drogi koniecznej oraz sporna była wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Tak więc w sprawie niniejszej zaistniała sprzeczność interesów uczestników i prawidło Sąd Rejonowy odstąpił od podstawowej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c.

Przestawione zatem w apelacji zarzuty skarżycy nie są skuteczne. Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w odwołaniu do art. 520 § 2 k.p.c. wobec uznania, że interesy wnioskodawców i uczestników były sprzeczne. Oddalenie apelacji wnioskodawców przy jednoczesnym uwzględnieniu przedmiotu postępowania uzasadniało odstąpienie od zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego wynikającej z art. 520 § 1 k.p.c. Na kwotę przyznaną z tego tytułu na rzecz uczestniczki B. R. (1) złożyła się kwota 360 zł stanowiąca wynagrodzenie fachowego pełnomocnika uczestniczki (75% stawki minimalnej bowiem pełnomocnik nie reprezentował uczestniczki w pierwszej instancji), ustalone na podstawie § 5 pkt. 3 w zw. z § 10 pkt. 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r, poz. 1800).