

Sygn. akt II Ca 949/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SSO Mariola Wojtkiewicz (spr.) SSO Sławomir Krajewski
Protokolant:	Ewa Zarzycka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 września 2013 roku w S.

sprawy z wniosku **P. G. i M. G.**

**z udziałem U. J. i J. J.**

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 8 maja 2012 roku, sygn. akt II Ns 3696/09

**p o s t a n a w i a:**

**I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 2 w ten sposób, że tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowioną służebność drogi koniecznej zasądzić solidarnie od wnioskodawców P. G. i M. G. na rzecz uczestników U. J. i J. J. solidarnie kwotę (...) (sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy) złote z ustawowymi odsetkami od dnia 21 września 2013;**

**2. oddalić apelację w pozostałym zakresie;**

**3. ustalić, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.**

Sygn. akt II C 949/12

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 maja 2012 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 3696/09 Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie:

1. ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...) służebność drogi koniecznej na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu nr (...),

dla której Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...), polegającą na prawie przejazdu i przechodu wyłącznie przez działkę nr (...),

2. zasądził solidarnie od wnioskodawców P. G. i M. G. na rzecz uczestników solidarnych J. J. i U. J. kwotę 18 800 zł wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności tej kwoty, tytułem wynagrodzenia za ustanowioną służebność drogi koniecznej,

3. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie:

- solidarnie od P. G. i M. G. kwotę 2978,56 zł,

- solidarnie od U. J. i J. J. kwotę 2978,56 zł tytułem kosztów sądowych,

4. orzekł, iż koszty postępowania każda ze stron ponosi we własnym zakresie.

Sąd Rejonowy wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy P. G. i M. G. są właścicielami na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej nieruchomości stanowiącej działki nr (...), położonej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...).

Uczestnicy U. J. i J. J. są właścicielami na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej nieruchomości stanowiącej działki nr (...), położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...).

Nieruchomość stanowiąca działki nr (...) nie ma dostępu do drogi publicznej, jaką są drogi gminne tj. ul. (...) oraz ulica (...).

Dostęp do drogi publicznej dla działek nr (...) jest możliwy:

- poprzez działkę nr (...) wzdłuż działek (...) do ulicy (...), powierzchnia drogi koniecznej w takim przypadku wyniosłaby 0,1840 ha,

- poprzez działkę (...) wzdłuż działek (...), następnie poprzez działkę (...) do ulicy (...), powierzchnia drogi koniecznej zajmowałaby w tym przypadku 0,2086 ha,

- poprzez korzystanie z całej działki (...) dochodzącej do ulicy (...) i ulicy (...), wówczas powierzchnia drogi koniecznej wyniosłaby 0,6466 ha.

Wartość służebności drogi koniecznej w pierwszym wariantcie wyniosłaby 33.000 zł, w drugim wariantcie 24.900 zł, zaś w trzecim wariantcie 18.800 zł.

W tych okolicznościach faktycznych sąd uznał wniosek oparty o treść art. 145 § 1 k.c. za uzasadniony.

Sąd wskazał, że poza sporem było, iż działki nr (...) należące do wnioskodawców nie posiadają dostępu do drogi publicznej. Wnioskodawcy wskazywali przy tym, że ustanowienie służebności drogi koniecznej winno nastąpić na nieruchomości uczestników stanowiących działki nr (...), albowiem nieruchomość ta jest nieruchomością drogową i uczestnicy sprzedając wnioskodawcom działki nr (...) zapewnili, że wnioskodawcy będą mogli korzystać z działki drogowej.

Dalej sąd podkreślił, że jak wynika z mapki przedstawiającej położenie działek wnioskodawców i uczestników oraz działek sąsiednich nieruchomość stanowiąca działki nr (...) została zaprojektowana jako droga wewnętrzna prowadząca do ulicy (...) i ulicy (...). Jak wynikało zaś z opinii biegłej B. K. nieruchomość ta położona jest na terenie przewidzianym dla budownictwa rodzinnego, a zatem z uwagi na charakter drogowy nieruchomości uczestników

najbardziej racjonalnym jest zapewnienie działce nr (...) dostępu do drogi publicznej właśnie przez tę nieruchomości drogową.

Analizując możliwe warianty przeprowadzenia drogi koniecznej wskazane w opinii biegłego geodety P. I. sąd miał na uwadze z jednej strony, jaką uciążliwość dla nieruchomości służebnej będzie stanowiło ustanowienie drogi koniecznej, z drugiej zaś strony miał na uwadze potrzeby nieruchomości władnącej, jak również wysokość wynagrodzenia związanego z ustanowieniem służebności drogowej.

Kolejno podkreślił, że co do zasady w sprawach o ustanowienie drogi koniecznej wybierany jest wariant drogi, który przewiduje zajęcie jak najmniejszego terenu nieruchomości obciążonej przez drogę konieczną, gdyż z reguły im większe zajęcie nieruchomości przez drogę tym obciążenie jest większe. W rozpatrywanej sprawie sytuacja była jednak nietypowa, gdyż droga konieczna miała być na działce drogowej, która z uwagi na swoje przeznaczenie ma być wykorzystywana do ruchu pieszego i pojazdów celem dojazdu do nieruchomości przeznaczonych na budownictwo rodzinne. Tym samym w ocenie sądu nie miało znaczenia dla nieruchomości obciążonej, czy służebność zajmie całą czy część tej nieruchomości. W ocenie sądu dla płynności ruchu na tej drodze bardziej pożądanym jest, aby służebność drogowa była uwzględniona w takim zakresie, żeby właściciele nieruchomości władnącej mieli możliwość korzystania z różnych dojazdów do drogi publicznej poprzez nieruchomości obciążoną, gdyż w razie jakichś utrudnień w przejazdach przez drogę będzie można korzystać z alternatywnego dostępu do drogi publicznej. Mając powyższe na uwadze sąd ustanowił drogę konieczną na całej działce nr (...), gdyż umożliwi to wnioskodawcom swobodny wyjazd na ulicę zarówno Sądziecką jak i (...) jednocześnie nie obciąży ponad miarę nieruchomości uczestników. Nadto sąd miał na uwadze, iż właśnie w tym wariantcie wynagrodzenie za korzystanie z służebności drogi koniecznej jest najniższe, choć i tak nie należy do nieznaczących.

W dalszej części podkreślił, że jak wskazała biegła B. K. w swojej opinii sposób wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej na nieruchomości drogowej jest inny niż w przypadku, gdyby służebność ta miała obciążać np. działkę mieszkalną. Biegła przyjęła tu wzór do wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności, zgodnie z obowiązującymi standardami i podane przez nią wynagrodzenie za służebność drogą konieczną w trzech wariantach wskazanych przez biegłego geodetę były wynikiem dokonanych wyliczeń matematycznych. Sąd uznał, iż prawidłowo biegła zastosowała obowiązującą procedurę przy dokonaniu wyliczeń i nie miała możliwości innego szacowania wynagrodzenia, albowiem z uwagi na charakter nieruchomości obciążonej nie było zasadnym wyliczenie wynagrodzenia jako wzrostu wartości nieruchomości władnącej wskutek ustanowienia dla niej służebności drogi koniecznej, jak też nie było podstaw, aby wartość wynagrodzenia wyliczyć jako wartość potencjalnego udziału, który mógłby być sprzedany wnioskodawcom w drodze wewnętrznej.

Wobec powyższego sąd zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestników kwotę 18.800 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowioną służebność, albowiem zgodnie z art. 145 § 1 kc ustanowienie służebności drogi koniecznej jest odpłatne. W niniejszej sprawie nie zaistniały szczególne okoliczności, które uzasadniałyby zasądzenie wynagrodzenia jako świadczenia okresowego, jak również nie były wykazywane przesłanki do rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty zgodnie z art. 320 kpc w związku z art. 13 kpc.

Powstałe w toku postępowania koszty sądowe związane z wynagrodzeniem biegłych sąd rozłożył pomiędzy wnioskodawców i uczestników po połowie uznając, iż w równym stopniu byli oni zainteresowani wynikiem postępowania.

O kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 kpc.

Apelację od postanowienia sądu wywiedli wnioskodawcy i zaskarżając je w zakresie punktu 2 i 3 wnieśli o zmianę punktu 2 postanowienia poprzez obniżenie zasądzonych od wnioskodawców na rzecz uczestników solidarnych wynagrodzenia z 18.800 zł do 5.000 zł, a punktu 3 postanowienia poprzez obciążenie uczestników postępowania kosztami postępowania w całości, alternatywnie uchylenie postanowienia i przekazanie do ponownego rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu oraz zasądzenie kosztów sądowych w apelacji w całości od uczestników postępowania.

Orzeczeniu zarzucili:

1. błędną ocenę dowodów w efekcie wyprowadzenie błędnych wniosków,
2. oparcie o błędnie sporządzoną opinię biegłego w zakresie ustalenia wartości służebności,
3. błędne obciążenie kosztami sądowymi wnioskodawców.

W uzasadnieniu podkreślili, że z treści aktu notarialnego z dnia 16.01.1998 r. wynika, że uczestnicy-sprzedający nie poinformowali Kupującej o fakcie braku dostępu do drogi publicznej, ponadto nie ustanowili na jej rzecz służebności drogi koniecznej. W efekcie ta, nie mogła przenieść na swoich następców praw, których sama nie nabyła. W efekcie dopiero wnioskodawcy dowiedzieli się o braku dostępu do drogi publicznej na etapie uzyskiwania pozwoleń na budowę. Tak więc od 1998 roku uczestnicy nie wykonywali żadnych działań celem uregulowania stanu prawnego zbywanych nieruchomości a przymuszeni niniejszym postępowaniem sądowym domagają się bezzasadnie zapłaty. Nawet przy zachowaniu domniemania dobrej wiary nie można uznać, że sprzedaż nieruchomości przez uczestników bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej stanowi działanie zgodne z prawem, szczególnie, że zajmując się działalnością deweloperską od lat dziewięćdziesiątych powinni znać przepisy prawa w tym zakresie obowiązujące. Brak tej wiedzy nie zwalnia ich z odpowiedzialności za dokonane czynności. Powyższy fakt ma- zdaniem apelujących- wpływ zarówno na wysokość odpłatności za służebność jak też na zasadność przyznania tej odpłatności.

Skarżący podnieśli nadto, iż opinie biegłego, na której oparł swe rozstrzygnięcie sąd zawiera błędy. Zdaniem wnioskodawców dla wycenianej działki przyjęto bez uzasadnienia i niezgodnie ze stanem faktycznym górne parametry cech warunkujących wartość wycenianej nieruchomości. W efekcie wartość nieruchomości została określona na poziomie znacznie przekraczając jej rzeczywistą wartość. Nie jest bowiem możliwe, aby działkę drogową o powierzchni 6.466 m<sup>2</sup> ktokolwiek zakupił za kwotę: ( (...),00 x 107,53 zł/m = 695 288,98 zł). Takie ceny za 1 m<sup>2</sup> osiągają co najwyżej niezabudowane i nieuzbrojone działki, ale pod zabudowę mieszkaniową lub usługową na terenie miasta S.. Dodali także, że w operacie ustalono, że działka (...) zapewnia dostęp do drogi publicznej dla 37 nieruchomości władnących. Tymczasem w zestawionej tabeli wskazane są łącznie 59 działek, ponumerowanych przez biegłą według właścicieli. Z takim postępowaniem nie sposób się zgodzić, zdaniem apelujących, ze względu na fakt, że jeżeli jest mowa o nieruchomościach władnących lub korzystających z działki (...) to jest ich faktycznie i stan właścicielski nie ma tu znaczenia. Przepis kodeksu cywilnego wskazuje wyraźnie, że służebność dotyczy nieruchomości władnącej a nie jej właściciela. W związku z powyższym należy konsekwentnie ustalić, że działek władnących jest 59, bo tylko przez działkę (...) mają dostęp do drogi publicznej i taką ich ilość przyjąć do dalszych obliczeń. W innym przypadku mowa jest o właścicielach a nie o samych działkach i takie myślenie jest błędne w kontekście przepisów o służebności gruntowej. Ponadto w operacie nie uwzględniono faktu, że przez działkę (...) dostęp do drogi publicznej mają działki nr (...). Również te działki powinny być uwzględnione w obliczeniach w operacie. W efekcie do obliczeń powinny być uwzględnione łącznie 63 działki, które dostęp do drogi publicznej mają tylko i wyłącznie przez działkę (...).

Kolejno podkreślili, że według zapisów operatu oraz zeznań biegłej wycena (wariant 3) została sporządzona metodą: iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa. Jednakże analiza faktycznie dokonanej wyceny wskazuje, że nie została ona dokonana zgodnie ze standardem oraz obowiązującymi przepisami prawa. Na stronach od 19 do 22 operatu dokonano:

- a) obliczenia średniej ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni działki (...) i ustalono go na kwotę 107,53 zł,
- b) następnie ustalono wartość działki (...) na kwotę 695.288,98 zł,
- c) następnie kwotę podzielono przez 37- czyli ilość obecnych użytkowników działek, które mają dostęp do drogi publicznej przez działkę Nr (...).

Tymczasem wzór wskazany przez biegłą to:  $W = P \times C \times K$ , przy czym wartość wskaźnika K może się mieścić w ramach: od 0 do 1. Zdaniem skarżących w dokonanej wycenie pominięto współczynnik K, wpływający na wartość służebności. Biegła określiła wartość całej nieruchomości- działki Nr (...) a następnie podzieliła tę wartość przez ilość użytkowników a nie działek władających, a następnie całkowicie pominięła współczynnik K. W efekcie, zdaniem wnioskodawców nie została dokonana wycena wartości służebności ale jedynie udziału w wartości samej działce (...). Tymczasem przedmiotem odpłatności ma być nie udział w wartości działki (...), ale uciążliwość i ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości obciążonej przez nieruchomości władnące. Udział ten nie jest udziałem proporcjonalnym do powierzchni, ale udziałem proporcjonalnym we wartości działki (...). W operacie nie przedstawiono w żaden sposób powiązania pomiędzy częścią wartości działki (...) a wartością służebności, jaka obciąża tę działkę a w żaden sposób nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że wartości te są równoważne. W efekcie wyliczony udział w wartości działki (...) winien być skorygowany o współczynnik K, w którym zawarte winny być pozostałe, nie uwzględnione czynniki jak np: przyczynienie się właścicieli działki (...) do zaistniałej sytuacji braku dostępu do drogi, stopień ograniczenia w korzystaniu z działki (...), stopień zmniejszenia jej wartości i inne wskazane w kodeksie cywilnym. Podkreślili kolejno, że w opinii biegła zawarła informację, że ustanowienie służebności nie powoduje w tym przypadku zmniejszenia funkcjonalności działki służebnej 95. Powyższe stwierdzenie biegłej w powiązaniu z treścią przepisów kodeksu cywilnego, które jednoznacznie wskazują, że: ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości obciążonej wyznacza wysokość odpłatności za ustanowioną służebność oraz faktem pominięcia czynnika K powodują, że wartość odpłatności za służebność jest nieadekwatna do stanu faktycznego oraz nieprawidłowo ustalona.

Wnioskodawcy podnieśli również, że czym innym jest wartość nieruchomości a czym innym odpłatność za uciążliwość i ograniczenie w korzystaniu z własności nieruchomości na skutek ustanowienia służebności gruntowej. Sąd wycenianie udziału w drodze ma się nijak do wartości służebności. Tymczasem wartość służebności odnosić się powinna do uszczerbku jaki doznaje nieruchomość obciążona. W żadnym przypadku nie można powiedzieć, żeby nieruchomość obciążona doznawała uszczerbku wartego nie mniej niż osiemnaście tysięcy złotych. Taka teza nie znajduje oparcia w faktach.

Nadmienili także, że według informacji z operatu działka (...) jest obciążona służebnościami na rzecz: działek (...), oraz służebności na rzecz (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. Informacja ta nie znajduje jednak odzwierciedlenia w wyliczeniach dotyczących ustalenia wartości działki (...). Innymi słowy biegła przyjęła, że ustanowione już służebności nie wpływają na wartość działki obciążonej. Takie założenie stoi w jawnej sprzeczności ze sposobem wyceny wartości służebności w niniejszym postępowaniu oraz wysokością tej odpłatności. Skoro ustanowienie służebności nie wpływa na wartość nieruchomości obciążonej to tym samym ustanowiona służebność nie ogranicza możliwości korzystania z nieruchomości obciążonej a tym samym nie jest uciążliwa dla jej właścicieli a w efekcie wartość odpłatności za jej ustanowienie winna być odpowiednio niska a w niniejszym przypadku jest to wartość bardzo wysoka. Przyjmując tok myślenia odwrotny: skoro odpłatność za ustanowienie służebności jest tak wysoka, to uciążliwość z nią związana ograniczenia w korzystaniu są znaczne, co w efekcie zmniejsza wartość nieruchomości, a skoro zmniejsza wartość nieruchomości, to zmniejszenie wartości winno znaleźć odzwierciedlenie w samym operacie szacunkowym na etapie wyceny nieruchomości działki (...) na potrzeby niniejszego postępowania.

W uzupełnieniu apelacji wskazali, że biegła pomimo stwierdzenia, że służebność nie zmniejsza walorów użytkowych nieruchomości to przyjęła współczynnik K o wartości 1, czyli przyjęła, że nastąpiło maksymalne możliwie największe zmniejszenie użyteczności nieruchomości obciążonej służebnością a przez to maksymalne zmniejszenie lei wartości. Jednak obliczenia tego biegła nie poparła żadnym wywodem, który powinien być zawarty w operacie zgodnie z obowiązującymi standardami.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawców uczestnicy wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

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

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

Sąd Rejonowy ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, składającej się z działek (...) (Kw (...)) służebność drogi koniecznej na nieruchomości, składającej się z działek gruntu 95, 57/11, 82 (Kw (...)), polegającej na prawie przechodu i przejazdu wyłącznie przez działkę nr (...). Wynagrodzenie za ustanowioną służebność drogi koniecznej ukształtował na kwotę 18.800 zł. Orzekając o wysokości tegoż wynagrodzenia sąd oparł się na wnioskach i wywodach biegłej sądowej B. K., zawartych w wariancie trzecim opinii.

W apelacji spór sprowadzał się już tylko do wysokości wynagrodzenia za ustanowioną służebność, wnioskodawcy nie zgodzili się z przyjętym przez biegłą założeniem co do wysokości współczynnika korygującego, który miał istotny wpływ na wysokość wynagrodzenia. Kwestionując opinię wnioskodawcy podważali tym samym poczynione przez Sąd I instancji, w oparciu o opinię, ustalenia faktyczne. Biegła, ustalając wynagrodzenie wzięła pod uwagę powierzchnię gruntu działki nr (...) zajętego na drogę (6.466 m<sup>2</sup>) oraz wartość rynkową jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej (107,53 zł za m<sup>2</sup>). Uwzględnienie obu tych czynników pozwoliło biegłej na wyliczenia wartości nieruchomości drogowej na kwotę 695.288 zł. Uzyskaną w ten sposób wartość biegła podzieliła przez ilość nieruchomości, które mają urządzoną księgę wieczystą, a których właściciele korzystają lub będą korzystać z drogi. Biegła nie brała w tym wypadku pod uwagę ogólnej ilości działek, lecz wyłącznie ilość obecnych właścicieli nieruchomości, którzy będą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio przez działkę nr (...). Na tej podstawie biegła wyliczyła współczynnik korygujący K na poziomie 0,027 (1/37).

Wobec tego, że postępowanie apelacyjne ma nie tylko charakter kontrolny, lecz w jego toku sąd II instancji ponownie rozpoznaje sprawę w granicach wniosków apelacji, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłej sądowej na okoliczność ustalenia precyzyjnych przesłanek i przyczyn, które legły u podstaw przyjęcia przez biegłą współczynnika korygującego wpływającego na wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce nr (...).

Po przeprowadzeniu tego dowodu Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że Biegła sądowa, ustalając wysokość współczynnika korygującego popełniła błąd logiczny. Biegła bowiem ustalając ten współczynnik wzięła pod uwagę tylko jedną przesłankę, a więc ilość właścicieli nieruchomości, których na chwilę obecną jest 37. Wadliwość tego założenia łatwo jest wychwycić gdy przeanalizuje się twierdzenie Biegłej, zgłoszone do protokołu rozprawy. Biegła podała, że przy dwóch właścicielach nieruchomości władnących, korzystających z drogi nr (...), każdy z nich za ustanowienie służebności zapłaciłby połowę wartości działki nr (...). Przy aktualnej wartości działki byłaby to kwota 347 644 złotych i to niezależnie od tego czy nieruchomość władnąca składa się z jednej działki czy też kilkunastu działek. Takie założenie prowadzi wprost do wniosku, że wartość wyliczona przez biegłą nie odpowiada realnej wartości służebności. Jest to cena za udział w drodze, działce nr (...) nie zaś wynagrodzenie za służebność ustanowioną na tej drodze.

Po stwierdzeniu powyższych nieprawidłowości opinii zrodziło się pytanie czy Sąd Okręgowy powinien przeprowadzić dowód z opinii innego biegłego sądowego czy też mógł, korzystając z danych zawartych w opinii biegłej sądowej B. K., wyliczyć wysokość należnego wynagrodzenia. Nie ulega wątpliwości, że dowód z opinii biegłego, jak każdy inny dowód, podlega ocenie sądu przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Dowód z opinii biegłego jest prawidłowo przeprowadzony wówczas, gdy opinia zawiera uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 3 kwietnia 2013 r., I ACa 148/13).

Zgodnie z treścią art. 286 k.p.c. sąd może żądać ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, może też w razie potrzeby zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. Żądanie dodatkowej opinii nie w każdym przypadku jest jednak konieczne. Potrzeba dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych może wynikać z okoliczności sprawy i podlega ocenie sądu orzekającego. Jeżeli zaś sąd uzyskał od biegłych wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania, to nie ma potrzeby żądania ponowienia lub uzupełnienia

tego dowodu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1974 r., sygn. akt II CR 817/73). Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że nie ma potrzeby przeprowadzania dowodu z opinii innego biegłego. Zważyć bowiem należy, że biegła w sporządzonym opracowaniu ustaliła wartość rynkową 1m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej nr 95, a tym samym wartość całej działki. W tym zakresie opinia odpowiada standardom i wymaganiom, w szczególności jest ona zgodna z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomem wiedzy Biegłego oraz podstawami teoretycznymi opinii. Nie nasuwa też żadnych istotnych i niedających się usunąć wątpliwości. Opinii w tej części nie podważała żadna ze stron postępowania. Spór ogniskował się przy wysokości współczynnika korygującego, który może wynosić od 0 do 1. Wysokość tego współczynnika zależy od oceny konkretnego przypadku. Oceny tej przy wykorzystaniu założeń wynikających z opinii Biegłej mógł również dokonać Sąd.

Jak już wspomniano Biegła ustalając wysokość współczynnika korygującego uwzględniła wyłącznie jeden element wpływający na jego wysokość tj. ilość nieruchomości, które będą korzystały z drogi, na której ustanowiono służebność. Na tym Biegła zakończyła proces ustalania wysokości współczynnika, chociaż współczynnik na poziomie 0,027 winien stanowić dopiero punkt wyjścia do dalszych ustaleń na plus albo minus. Pamiętać należy, że w niektórych sytuacjach ten współczynnik może wynosić 0, co oznacza że właściciel nieruchomości władnącej nie powinien płacić wynagrodzenia, gdyż wyliczone wynagrodzenie wynosi 0 złotych.

Sąd Okręgowy, uwzględniając wiedzę Biegłej, doświadczenie życiowe sądu oraz oceniając wykorzystywanie nieruchomości obciążonej uzupełnił proces ustalania współczynnika korygującego, mając na uwadze, iż współczynnik ma charakter uznaniowy, zaś wynagrodzenie, o którym mowa w art. 145 k.c. ma zrekompensować stratę wynikającą dla właściciela nieruchomości z jej obciążenia, czego konsekwencją jest ograniczenie w sposobie korzystania z niej. Nie jest ono uzależnione od poniesienia szkody, a ponadto ma pokryć koszty urządzenia i utrzymania drogi, jeśli na nim spoczywają (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 43/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 206 i z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07, Palestra 2008, nr 3-4, s. 240). Wynagrodzenie jest zatem ekwiwalentnym świadczeniem odpowiadającym cenie za korzystanie z cudzej nieruchomości ustalonym według cen rynkowych dla takich świadczeń.

Punktem odniesienia dla ustalenia wynagrodzenia w realiach niniejszej sprawy nie może być zmniejszenie wartości nieruchomości obciążonej czy wartość utraconych plonów itp. W tym wypadku jasnym jest, tego nikt nie kwestionuje, że służebność drogowa nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości obciążonej. Charakter zatem działki na której ustanowiono służebność Biegła uwzględniła w swej opinii i dała temu wyraz w przyjętym sposobie liczenia wynagrodzenia wedle następującego wzoru  $WS = P \times C \times K$ . P - to powierzchnia gruntu zajętego pod służebność, w tym wypadku cała działka nr (...), C- to cena jednego metra. Powierzchnia przemnożona przez cenę daje wartość działki nr (...) i jest to kwota 695 288 złotych (okoliczność niesporna). Ustaloną tak wartość należy przeliczyć przez współczynnik korygujący K. Jak już zaznaczono na ustalenie wysokości współczynnika korygującego ma wpływ ilość nieruchomości korzystających z drogi nr (...). Jest to aktualnie 37 właścicieli nieruchomości. Co istotne tych 37 nieruchomości to w sumie 58 działek, każda z tych działek w przyszłości może być odrębną nieruchomością, zatem częstotliwość korzystania z drogi przez właścicieli wszystkich nieruchomości może być znacznie większa niż zakładała biegła. Wnioskodawcy, będąc właścicielami jedynie dwóch działek w niewielkim zakresie obciążają nieruchomość drogową uczestników. Uczestnicy nie utracą własności nieruchomości nawet w części. Nadal będą wykorzystywać działkę nr (...) w dotychczasowy sposób, przy czym natężenie korzystania przez uczestników jak i pozostałych właścicieli (w sumie 56 działek) będzie znacznie większe. Należy wziąć też pod uwagę, że to uczestnicy sprzedali działki, których właścicielami są aktualnie wnioskodawcy, działki sprzedali bez dostępu do drogi publicznej. Sprzedając musieli liczyć się z tym, że należy zapewnić działkom dostęp do drogi publicznej. W tym celu wyodrębnili teren przeznaczony na drogi dojazdowe, w tym działkę nr (...). Aktualnie uczestnicy zamierzają sprzedawać udziały w działce nr (...). Zawierając przedwstępną umowę sprzedaży udziału (...) części, uzgodnili cenę 10 000 złotych, służebność zaś ustanowili nieodpłatnie do czasu zawarcia umowy sprzedaży (akt notarialny z dnia 11 lutego 2013r. Rep. A nr 370/2013 w Kw. nr (...)).

Powołane okoliczności wskazują, że współczynnik korygujący ustalony przez biegłą na 0.027 (od ilości nieruchomości) należy obniżyć jednak nie do poziomu 0. Ustalone wynagrodzenie musi bowiem odzwierciedlać również wkład

finansowy wnioskodawców w urządzenie drogi, z której wykonując służebność, będą korzystać. Wynagrodzenie musi mieć zatem realną wartość.

Zdaniem Sądu Okręgowego współczynnik korygujący ukształtowany na poziomie 0,01 uwzględnia wszystkie powyższe przesłanki. Współczynnik ten, zgodnie z wzorem wnikającym z opinii należy odnieść do wartości całej działki nr (...). Wysokość zatem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej wynosi ( (...),01) 6953 złote i taką kwotę zasądził Sąd Okręgowy, zmieniając zaskarżone postanowienie w jego punkcie 2.

Wnioskodawcy proponowali określenie współczynnika na poziomie 0, 01, przy czym przemnażali przez ten współczynnik nie wartość działki, a kwotę wyliczoną już przez biegłą tytułem wynagrodzenia, a więc kwotę 18 800 złotych. Jest to zupełnie dowolna procedura, wbrew przyjętym wzorom liczenia wynagrodzenia. Z tego też względu nie zyskała akceptacji Sądu.

O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., przyjmując iż z dniem wydania postanowienia przez Sąd Okręgowy doszło do ustalenia wynagrodzenia. Wydano bowiem prawomocne rozstrzygnięcie o charakterze kształtującym, obowiązującym od dnia 20 września 2013r. Z dniem następnym, a więc z dniem 21 września 2013r. wnioskodawcy pozostaną w opóźnieniu z zapłatą wynagrodzenia. Rozstrzygnięcie zmieniające, zawarte w punkcie I zostało oparte o treść art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W punkcie II Sąd Okręgowy oddalił apelację w pozostałym zakresie, za podstawę swojego rozstrzygnięcia przyjmując przepis art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Podstawą orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego jest przepis art. 520 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał, iż obie strony w tym samym stopniu zainteresowane są rozstrzygnięciem w sprawie, zatem mają obowiązek ponieść koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie.