

Sygn. akt I Ns 619/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Dębicy, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Beata Kozik

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Elżbieta Domińczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 stycznia 2018 r. w D.

sprawy z wniosku K. R. i L. R.

z udziałem K. S., B. R. i J. W. (1)

o ustanowienie drogi koniecznej

### ***postanawia:***

I. Ustanowić na rzecz (...) działki nr (...) położonej w (...) gmina (...) objętej Księgą Wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Dębicy służebność przejazdu, przechodu i przegonu po działce nr (...) położonej w (...) gmina (...) objętej Księgą Wieczystą numer (...) szlakiem o szerokości 3,5 metra, długości 32 metry, oznaczonym w opinii biegłego geodety W. D. z dnia 20 lutego 2015 roku i na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiącymi załączniki do opinii jako wariant I kolorem żółtym.

II. Zasądzić od wnioskodawców K. R. i L. R. solidarnie na rzecz uczestniczki K. S. kwotę 3.315,95 zł (słownie: trzy tysiące trzysta piętnaście złotych i dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem wynagrodzenia i odszkodowania, płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

III. Orzec, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

***Sygn. akt I Ns 619/14***

## UZASADNIENIE

### ***postanowienia Sądu Rejonowego w Dębicy z dnia 9 stycznia 2017 r.***

Wnioskodawcy L. R. i K. R. wystąpili z wnioskiem o (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działki numer (...) położonej w (...), Gmina (...), objętej Księgą Wieczystą numer (...) będącej własnością wnioskodawców na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej przez nieruchomość oznaczoną jako działką numer (...), położoną w (...), Gmina (...), objętej Księgą Wieczystą numer (...), będącej własnością uczestniczki K. S. szlakiem o szerokości 6 metrów biegnącym wzdłuż rowu melioracyjnego, od jego północnej strony, zaznaczonym kolorem żółtym na załączonej do wniosku kserokopii mapy ewidencyjnej albo przez nieruchomość oznaczoną jako działką numer (...), położoną w (...), Gmina (...) objętej Księgą Wieczystą numer (...), będącej obecnie własnością uczestniczki B. R., szlakiem o szerokości 6 metrów, biegnącym wzdłuż granicy z nieruchomością, oznaczoną jako działką ewidencyjną numer (...), zaznaczonym kolorem zielonym na załączonej do wniosku kserokopii mapy ewidencyjnej.

Na uzasadnienie podali, że wnioskodawcy są właścicielami na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej nieruchomości oznaczonej jako działką numer (...), położonej w (...), Gmina (...) objętej Księgą Wieczystą numer (...). Nieruchomość oznaczona jako działka numer (...), położona w (...) Gmina (...), objętej Księgą Wieczystą numer (...)

stanowi własność uczestniczki K. S.. Właścicielką nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), położonej w (...) Gmina (...), objętej Księgą Wieczystą numer (...) jest uczestniczka B. R.. Nieruchomość wnioskodawców pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej. Proponowane warianty ustanowienia służebności pozwolą na zapewnienie dostępu do drogi publicznej, w sposób najmniej uciążliwy dla nieruchomości sąsiednich. Taki przebieg służebności byłby także adekwatny do potrzeb nieruchomości władnącej.

W odpowiedzi na wniosek (k. 28-31) uczestniczka K. S. podniosła, że w latach powojennych działki numer (...) prawdopodobnie stanowiły jedną całość geodezyjną. Na skutek śmierci poprzedników prawnych wnioskodawczyni – L. R. i zmian geodezyjnych, w latach 70-tych działka numer (...) stała się własnością dziadka wnioskodawczyni J. W. (2). Natomiast działka numer (...) stała się własnością ojca wnioskodawczyni J. W. (3). Dojście i dojazd do działki numer (...) były wówczas zapewnione przez drogę wewnętrzną biegnącą po działce numer (...) (będącej obecnie własnością J. W. (1) - brata wnioskodawczyni) wzdłuż jej granicy z działką numer (...). Po śmierci J. W. (2) (dziadka wnioskodawczyni) działki numer (...) stały się własnością jednej osoby – J. W. (3) (ojca wnioskodawczyni) i automatycznie działka numer (...) uzyskiwała dostęp do drogi publicznej przez działkę numer (...). Wnioskodawczyni L. R. nabyła własność działki numer (...) w drodze działu spadku (postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, wydane przez Sąd Rejonowy w Dębicy w dniu 14 kwietnia 2009 r., sygn. akt I Ns (...)). Była to czynność prawna dokonana między innymi pomiędzy L. R., a jej bratem J. W. (1) – właścicielem działki numer (...). Zgodnie z art. 145 § 2 k.c. przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej powinno zostać dokonane w ramach tej czynności. Wnioskodawczyni faktycznie korzysta w celu dojścia do działki numer (...) z będącej własnością jej brata działki numer (...). Wnioskodawcy są właścicielami działki numer (...) na podstawie umowy darowizny z dnia 18 sierpnia 2014 r., Rep. A numer (...). Dokonano już co najmniej dwóch czynności prawnych, tj. działu spadku, a następnie darowizny, w których to czynnościach nie zatroszczono się o dostęp działki numer (...) do drogi publicznej. Wszystkie te czynności dokonywane były w obrębie rodziny wnioskodawców, którzy kosztem sąsiednich nieruchomości (będących własnością osób trzecich, a nie ich rodziny) pragną zapewnić sobie dogodny dostęp do drogi publicznej. Wbrew dawniejszym zwyczajom i zasadom współzycia społecznego. W latach wcześniejszych, w ramach stosunków dobrosąsiedzkich, poprzednicy prawni Pani R. korzystali z działek sąsiednich w celach przejazdu, przechodu, przegonu bydła na podstawie umów ustnych, bez ustanawiania stosownych służebności i odwrotnie – między innymi właściciele działki numer (...) (przed jej podziałem na działki (...)) mieli zapewnioną (na podstawie umowy ustnej) możliwość przejazdu i przechodu przez działkę numer (...) do drogi stanowiącej działkę numer (...) szlakiem drożnym wzdłuż granicy z działką numer (...). W momencie objęcia działki numer (...) w posiadanie Pani R. zagroziła swoją działkę zabraniając wstępu na jej teren. Jest to niezrozumiałe, zwłaszcza że wnioskodawczyni nie zamieszkuje w Polsce, ani tym bardziej na przedmiotowej działce z której nie korzysta. Podczas krótkotrwałych pobytów w Polsce Pani R. wszczyna postępowania sądowe (sygn. akt I C (...) oraz I C (...)) lub administracyjne (rozgraniczenie, sądowe ustalenie granic), wzywa policję, etc. W takim stanie rzeczy tym bardziej niesprawiedliwe jest „odbieranie” nieruchomościom sąsiednim dotychczas wykonywanych przez około 150 lat nieformalnych służebności (których wykonywanie związane było z korzystaniem z widocznego i trwałego urządzenia, takiego jak bramka w płocie, wydeptana ścieżka), a wnioskowanie o ustanowienie służebności drogi koniecznej z przebiegiem po działkach będących własnością osób trzecich. Uczestniczka podniosła, że wielokrotnie proponowała wnioskodawczyni zamianę działki numer (...) albo jej części na inną działkę w bezpośrednim sąsiedztwie, np. działkę (...) (albo ich część), ale żadna z propozycji nie została przez Panią R. zaakceptowana (w tym także w postępowaniu o sygn. I C (...)). Działka numer (...) znajduje się miej więcej w połowie jej działki numer (...), a zatem ustanowienie służebności doprowadziłoby do podziału faktycznego jej działki ograniczając jej funkcjonalność, użyteczność oraz zagospodarowanie. Wnioskodawcy podczas pobytu w Polsce korzystają ze szlaku biegnącego po działce numer (...), od jej granicy z drogą publiczną (działka numer (...)), który rozpoczyna brama wjazdowa znajdująca się w ogrodzeniu działki numer (...) i prowadzi pomiędzy budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, aż do blaszanych garaży (wzniesionych bez wymaganych prawem budowlanych zezwoleń) usytuowanych tuż przy granicy działki numer (...) z działką numer (...). Około 15 metrów od tych garaży, w ogrodzeniu biegnącym wzdłuż granicy działki numer (...) z działką numer (...) znajduje się brama o szerokości około 4 metrów i mostek umożliwiająca wnioskodawcą bezpośredni wjazd na działkę numer (...) z działki numer (...). Opisany szlak i tak musi istnieć na potrzeby właściciela, gdyż jest to jedyne możliwe połączenie z garażami.

Uczestniczka podała, że najbardziej słuszne jest ustanowienie służebności po działce numer (...) zgodnie z istniejącą sytuacją faktyczną.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka B. R. (k. 51-53) podniosła, że działka numer (...) powstała z podziału prawnego (dział spadku i podziału geodezyjnego). Dojście i dojazd do działki numer (...) były zapewnione od lat przez działkę numer (...). Nieruchomość wnioskodawców ma faktyczny dostęp do drogi publicznej przez działkę numer (...), co potwierdzają widoczne na zdjęciach koleiny. W umowie darowizny z dnia 18 sierpnia 2014 r. wnioskodawca K. R. przyjął do akceptującej wiadomości fakt, że działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a więc tym samym wyraził w akcie notarialnym zgodę na istniejący stan faktyczny i prawny (jednocześnie nie dbając o uprzednie zapewnienie takiego dostępu, np. przez ustanowienie służebności w drodze umowy). Jednocześnie w tym samym dniu, tj. w dniu 18 sierpnia 2014 r. (być może nawet przed podpisaniem aktu notarialnego) wnioskodawcy udzielili radcy prawnemu pełnomocnictwa do reprezentowania w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej przed sądem.

Na rozprawie w dniu 24 listopada 2015 r. uczestnik J. W. (1) zarzucił, że jeden wariant przebiega przez środek jego działki numer (...) i nie widzi możliwości takiego przejazdu. Natomiast drugi wariant obejmuje płot i róg budynku. Podał, że uważa, iż Sąd powinien zdecydować, który szlak będzie najkorzystniejszy. Wariant okazany na mapie jako IV przebiegałby pod samym oknem i w sumie nie ma z tego szlaku wyjazdu na drogę gminną. Nie może zająć stanowiska co do szlaku oznaczonego jako V.

Na rozprawie w dniu 9 stycznia 2018 r. pełnomocnik wnioskodawców wniósł o ustanowienie służebności wariantem numer I, ewentualnie wariantem numer II.

Uczestniczka B. R. na rozprawie w dniu 9 stycznia 2018 r. działając przez pełnomocnika wniosła o ustanowienie służebności wariantem numer III i zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczek zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestniczka K. S. na rozprawie w dniu 9 stycznia 2018 r. działając przez pełnomocnika wniosła o ustanowienie służebności wariantem numer III i zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczek zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestnik J. W. (1) na rozprawie w dniu 9 stycznia 2018 r. wniósł o nieobciążanie służebnością nieruchomości w wariantach numer III i IV.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny***

Przedmiotem postępowania jest ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości położonej w (...), Gmina (...), oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,18 ha, objęta Księgą Wieczystą numer (...), stanowiąca własność wnioskodawców L. R. i K. R. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. Nieruchomość ta stanowi stare siedlisko, aktualnie bez zabudowań i jest ogrodzona. Działka numer (...) nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, ani ustanowionej odpowiedniej służebności drogowej.

### ***Dowód:***

- ***wrys z mapy ewidencji gruntów, k. 6,***
- ***odpis Księgi Wieczystej numer (...), k. 4-5,***
- ***odpis umowy darowizny z dnia 18 sierpnia 2014 r., Rep. A numer (...),***
- ***opinia biegłego sądowego geodety W. D. z dnia 20 lutego 2015 r., k. 77-80,***
- ***opinia uzupełniająca biegłego sądowego geodety W. D. z dnia 28 lipca 2015 r., k. 115.***

Wnioskodawczyni L. R. w dniu 18 sierpnia 2014 r. darowała do majątku wspólnego wnioskodawcy K. R. działkę numer (...), położoną w (...) postanawiając, że przedmiot tej darowizny stanowić będzie ich majątek objęty wspólnością ustawową. Wnioskodawczyni oświadczyła, że przedmiotową nieruchomością nabyła w drodze działu spadku po rodzicach na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Dębicy z dnia 14 października 2009 r., sygn. akt I Ns (...). W akcie notarialnym w § 3 wnioskodawczyni L. R. oświadczyła, że nieruchomości nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

**Dowód:**

**- odpis aktu notarialnego z dnia 18 sierpnia 2014 r., Rep. A numer (...), k. 56-58.**

W toku postępowania rozpoznawane były następujące warianty przebiegu służebności.

**Wariant numer I** (zgłoszony przez wnioskodawców) przebiegający od drogi gminnej (działka numer (...)) przez działkę numer (...), położoną w (...) w odległości 0,5 metra na północ od krańca rowu melioracyjnego. Szlak o szerokości 3,5 metra i długości 32 metrów zajmuje powierzchnię 112 m<sup>(2)</sup> PsIV z działki numer (...). Właścicielem działki numer (...) jest uczestniczka K. S.. Nieruchomość objęta jest Księgą Wieczystą numer (...). W celu urządzenia tego szlaku należałoby usunąć rosnące drzewa: 2 jabłonie, 7 świerków, 1 brzozę, 2 olchy.

**Wariant numer II** (zgłoszony przez wnioskodawców) przebiegający od drogi gminnej (działka numer (...)) przez działkę numer (...), położoną w (...) przy ogrodzeniu działki numer (...) i dochodzący do południowego narożnika działki numer (...). Szlak o szerokości 3,5 metra i długości 36 metrów zajmuje powierzchnię 126 m<sup>(2)</sup> PsV, w tym z działki numer (...), położonej w K. - 8 m<sup>(2)</sup>, z działki numer (...) m<sup>(2)</sup>. Właścicielem działki numer (...), objętej Księgą Wieczystą numer (...) jest J. W. (1), syn J. i Z.. Właścicielem działki numer (...), położonej w (...), objętej Księgą Wieczystą numer (...) jest B. R.. W celu urządzenia tego szlaku należy usunąć rosnące drzewa: 6 wierzb, 1 olchę oraz zbudować most na rowie melioracyjnym.

Działki numer (...), objęte Księgą Wieczystą numer (...) stanowią mienie komunalne Gminy (...) – drogi gminne.

**Wariant numer III** (zgłoszony przez uczestników) przebiega od drogi gminnej (dz. (...)) przez bramę o szerokości 4,5 metra na działkę numer (...), następnie pomiędzy budynkami mieszkalno-gospodarczymi i przez drugą bramę o szerokości 4 metrów i mostek na rowie dochodzący do działki numer (...). Szlak ten o szerokości 3,5 metra i długości 40 metrów zajmuje powierzchnię 140 m<sup>2</sup> – B/PsV z działki numer (...). Szlak ten przebiega przez siedlisko, dzieląc je na dwie części. Wymaga otwierania dwóch bram.

**Wariant numer IV** (zgłoszony przez uczestników) przebiega od drogi gminnej (dz. (...)) w południowo-zachodnim narożniku działki numer (...), a następnie w kierunku północno-wschodnim dochodząc do bramy i mostka na rowie na działce numer (...). Szlak ten o szerokości 3,5 metra i długości 66 metrów zajmuje powierzchnię 231 m<sup>2</sup> – B/PsV z działki numer (...). W celu urządzenia tego szlaku należałoby usunąć fragment ogrodzenia przy drodze i rozebrać budynek gospodarczy (garaż) na działce numer (...).

**Wariant numer V** (zgłoszony przez uczestników) przebiega od drogi gminnej (dz. (...)) przez działkę numer (...) (identycznie jak w wariantcie numer II), a następnie za budynkiem gospodarczym skręcający w kierunku zachodnim, przechodzący przez bramę o szerokości 4 metrów, po czym biegnący przy północnej granicy działki numer (...) oraz przez bramę i mostek na rowie łączący się z działką numer (...). Szlak ten o szerokości 3,5 metra i długości 42 m zajmuje powierzchnię 147 m<sup>2</sup> – PsV, w tym z działki numer (...) m<sup>2</sup>, z działki numer (...) m<sup>2</sup>. Szlak wymaga pokonania dwóch zakrętów pod kątem 90 stopni oraz otwierania dwóch bram.

**Dowód:**

**- protokół z oględzin nieruchomości z dnia 18 lutego 2015 r., k. 75-76,**

- **opinia biegłego sądowego geodety W. D. z dnia 20 lutego 2015 r., k. 77-80,**
- **opinia uzupełniająca biegłego sądowego geodety W. D. z dnia 28 lipca 2015 r., k. 115,**
- **odpis Księgi Wieczystej numer (...), k. 4-5,**
- **odpis Księgi Wieczystej numer (...), k. 7-8,**
- **odpis Księgi Wieczystej numer (...), k. 12-14,**
- **wrys z mapy ewidencji gruntów, k. 6,**

Działka numer (...), położona w (...), Gmina (...) wraz z działką numer (...) położoną w (...), Gmina (...) były w posiadaniu K. W. przed 1975 r. W 1975 r. na działkę numer (...) został uwłaszczony J. W. (3), a na działkę numer (...) K. W.. Działki numer (...) pochodzą z jednej nieruchomości szczepowej. Działka numer (...) stanowi obecnie własność J. W. (1), syna J. i Z.. Jak wynika z ewidencji gruntów działki te od 1968 r. były w posiadaniu K. W.. Działka numer (...) była w posiadaniu J. B. i H. W., działka numer (...) była w posiadaniu Z. J.. Z arkuszy posiadłości gruntowych z lat 1895-1900 wynika, że działka numer (...) była w posiadaniu W. B., działki numer (...) były w posiadaniu K. J., a od 1926 r. w posiadaniu jej spadkobierców. Działka numer (...) była w posiadaniu A., M., J., R. i Z. J., a od 1934 r. – R. P. z J.. Szczepowymi są działki numer (...) w pierwszej kolejności, a w drugiej kolejności działki numer (...).

**Dowód:**

- **opinia biegłego sądowego geodety W. D. z dnia 20 lutego 2015 r., k. 77-80,**
- **opinia uzupełniająca biegłego sądowego geodety W. D. z dnia 28 lipca 2015 r., k. 115.**

Dojazdy poprzedników prawnych wnioskodawczyni L. R. do nieruchomości odbywały się jak w wariancie numer IV przebiegu służebności. Od czasu gdy został tam wzniesiony garaż przez rodziców wnioskodawczyni komunikacja do nieruchomości odbywała się po działce numer (...) pomiędzy budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Działka numer (...) stanowiła nieruchomość siedliskową Z. W. i J. W. (3) rodziców wnioskodawczyni, którzy na tej nieruchomości mieszkali. Na działce numer (...) znajdowały się dawniej zabudowania mieszkalno-gospodarcze dziadków wnioskodawczyni J. W. (2) i K. W., którzy zmarli około 30 lat temu. W przeszłości działka numer (...) była ogrodzona drewnianym płotem, zaś działka numer (...) na której mieszkali rodzice wnioskodawczyni była nie ogrodzona. Ogrodzenie działki numer (...) zostało wzniesione około 30 lat temu. Obecnie działka (...) stanowi własność brata wnioskodawczyni J. W. (1), który ma troje małych dzieci. W latach 80-tych XX wieku na działce numer (...) rodzice wnioskodawczyni wybudowali garaż, który wznosił mąż uczestniczki K. S.. W toku postępowania sądowego o ustanowienie służebności drogi koniecznej uczestniczka K. S. w 2016 roku zagroziła działkę numer (...) od strony drogi publicznej. Wnioskodawczyni L. R. w (...) wyjechała do Austrii, gdzie mieszka na stałe wraz z mężem wnioskodawcą K. R.. Do Polski przyjeżdża kilka razy do roku i wtedy zatrzymuje się u brata J. W. (1), który mieszka na działce numer (...). Działka wnioskodawców nie jest uprawiana rolniczo i w celu skoszenia i zabrania trawy wnioskodawczyni dostaje się na nią z działki brata numer (...). Uczestniczka K. S. będąca właścicielką działki numer (...) zamierza dokonać jej podziału geodezyjnego i darować po 1 działce córce i synowi pod budowę domów mieszkalnych.

**Dowód:**

- **protokół z oględzin nieruchomości z dnia 18 lutego 2015 r., k. 75-76,**
- **zeznania świadków: Z. C., k. 131-132, M. K., k. 156-157,**
- **przesłuchanie wnioskodawczyni L. R., k. 258-259,**

**- przeshuchanie wnioskodawcy K. R., k. 260,**

**- przeshuchanie uczestnika J. W. (1), k. 260,**

**- przeshuchanie uczestniczki K. S., k. 261,**

**- przeshuchanie uczestniczki B. R., k. 261.**

Projektowany szlak drogi koniecznej w wariancie numer I dzieli nieruchomość (działkę numer (...)) mającą być obciążoną na dwie części, zmniejsza możliwość racjonalnego zagospodarowania, może być przyczyną dalszych konfliktów sąsiedzkich. Długość szlaku 32 metry, szerokość 3,5 metra, powierzchnia 112 m<sup>2</sup>.

Projektowana droga konieczna w wariancie numer II dzieli nieruchomość (działkę numer (...)) mającą być obciążoną na części w sposób nieznaczny, zmniejszy możliwość racjonalnego zagospodarowania terenu (działka może być budowlaną), wymaga usunięcia drzew i budowy mostu na rowie melioracyjnym, może być przyczyną dalszych konfliktów sąsiedzkich. Długość szlaku 36 metrów, szerokość 3,5 metra, powierzchnia 126 m<sup>2</sup>.

Projektowana droga konieczna w wariancie numer III dzieli działkę na dwie części biegnąc pomiędzy budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, ogranicza możliwość racjonalnego zagospodarowania. Długość szlaku 40 metrów, szerokość 3,5 metra, powierzchnia 140 m<sup>2</sup>.

Proponowany szlak służebny w wariancie numer IV dzieli nieruchomość w nieznacznym stopniu, przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego, wymaga przebudowy ogrodzenia na bramę wjazdową oraz rozbiórki garażu. Długość szlaku 66 metrów, szerokość 3,5 metra, powierzchnia 231 m<sup>2</sup>.

Projektowana droga konieczna w wariancie numer V dzieli działkę numer (...) w stopniu nieznacznym, wymaga przebudowy ogrodzenia na działce numer (...), posiada dwa zakręty pod kątem 90 stopni. Długość szlaku 42 metry, szerokość 3,5 metra, powierzchnia 147 m<sup>2</sup>.

**Dowód:**

**- opinia biegłego sądowego gospodarczego S. B. z dnia 29 grudnia 2016 r., k. 211-215.**

Biegły sądowy z zakresu spraw gospodarczych W. W. opowiedział się za wyborem wariantu numer I przebiegu służebności. Wprawdzie wymaga on urządzenia (utwardzenia nawierzchni), gdyż biegnie po terenie, który jest użytkiem rolnym sklasyfikowanym jako grunt pokryty roślinnością trawiastą – użytek zielony, ale jego obciążenie szlakiem służebnym jest minimalne, gdyż przebiega poza terenem na którym zlokalizowane są zabudowania mieszkalno-gospodarcze wzdłuż naturalnej przeszkody terenowej (rów melioracyjny), który i tak przedziela działkę numer (...) na dwie części. Takie umiejscowienie drogi koniecznej niczym nie ograniczy dalszego korzystania z gruntu pod ewentualną zabudowę. Wariant ten jest najkrótszym szlakiem komunikacyjnym pomiędzy nieruchomością władnącą, a drogą publiczną. W drugiej kolejności odpowiednim wariantem jest wariant numer II.

**Dowód:**

**- opinia biegłego sądowego gospodarczego W. W. z dnia 21 kwietnia 2014 r., k. 94-97,**

**- pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego gospodarczego W. W. z dnia 26 lipca 2015 r., k. 114,**

**- pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego gospodarczego W. W. z dnia 16 sierpnia 2016 r., 184,**

**- ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego gospodarczego W. W. z dnia 24 listopada 2015 r., k. 130-131,**

**- opinia biegłego sądowego gospodarczego S. B. z dnia 29 grudnia 2016 r., k. 211-215.**

Według wyliczeń biegłego sądowego W. W. w przypadku **wariantu numer I** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić na rzecz właściciela działki numer (...) – 2.520,00 zł, a odszkodowanie 795,95 zł stanowiące wartość drzew jabłoni, wartość utraconych korzyści, wartość drzew świerka pospolitego, wartość drzewa brzozy i olch, koszt demontażu części ogrodzenia.

W przypadku **wariantu numer II** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić na rzecz właściciela działki numer (...) – 11,48 zł, dla właściciela działki numer (...) – 169,27 zł.

W przypadku **wariantu numer III** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić na rzecz właściciela działki numer (...) – 3.150,00 zł.

W przypadku **wariantu numer IV** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić na rzecz właściciela działki numer (...) – 5.197,50 zł.

W przypadku **wariantu numer V** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić na rzecz właściciela działki numer (...) – 1.642,50 zł, dla właściciela działki numer (...) – 106,15 zł.

Według wyliczeń biegłego sądowego S. B. w przypadku **wariantu numer I** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić na rzecz właściciela działki numer (...) – 2.100,00 zł.

W przypadku **wariantu numer II** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić na rzecz właściciela działki numer (...) – 150,00 zł, dla właściciela działki numer (...) – 2.212,50 zł.

W przypadku **wariantu numer III** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić na rzecz właściciela działki numer (...) – 2.625,00 zł.

W przypadku **wariantu numer IV** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić na rzecz właściciela działki numer (...) – 4.331,25 zł.

W przypadku **wariantu numer V** wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością płatne jednorazowo winno wynosić na rzecz właściciela działki numer (...) – 1.368,75 zł, dla właściciela działki numer (...) – 1.387,50 zł.

**Dowód:**

**- opinia biegłego sądowego gospodarczego W. W. z dnia 21 kwietnia 2014 r., k. 94-97,**

**- pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego gospodarczego W. W. z dnia 26 lipca 2015 r., k. 114,**

**- pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego gospodarczego W. W. z dnia 28 maja 2016 r., 171-172,**

**- pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego gospodarczego W. W. z dnia 16 sierpnia 2016 r., 184,**

**- ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego gospodarczego W. W. z dnia 24 listopada 2015 r., k. 130-131,**

**- opinia biegłego sądowego gospodarczego S. B. z dnia 29 grudnia 2016 r., k. 211-215.**

Odnośnie do zakresu obciążeń nieruchomości uczestników to:

W wariantcie numer I projektowana droga konieczna dzieli działkę numer (...) na dwie części, zmniejsza możliwość racjonalnego zagospodarowania (działka budowlana), może być przyczyną dalszych konfliktów sąsiedzkich. Biegnie wzdłuż rowu melioracyjnego w odległości pół metra od tego rowu. Długość szlaku 32 metry, szerokość 3,5 metra, powierzchnia 112 m<sup>2</sup>.

W wariantcie numer II projektowany szlak służebny dzieli działkę numer (...) na części w sposób nieznaczny, zmniejsza możliwość racjonalnego zagospodarowania terenu (działka może być budowlaną), wymaga usunięcia drzew i budowy mostu na rowie melioracyjnym, może być przyczyną dalszych konfliktów sąsiedzkich. Długość szlaku 36 metrów, szerokość 3,5 metra, powierzchnia 126 m<sup>2</sup>.

W wariantcie numer III proponowany szlak służebny dzieli działkę numer (...) na dwie części biegnąc pomiędzy budynkiem mieszkalnym, a budynkiem gospodarczym. Ogranicza możliwość racjonalnego zagospodarowania nieruchomości. Biegnie przez dwie bramy w ogrodzeniu działki siedliskowej. Długość szlaku 40 metrów, szerokość 3,5 metra, powierzchnia 140 m<sup>2</sup>.

W wariantcie numer IV projektowana droga konieczna dzieli nieruchomość w nieznacznym stopniu, przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego, wymaga przebudowy ogrodzenia na bramę wjazdową oraz rozbiórki istniejącego garażu. Długość szlaku 66 metrów, szerokość 3,5 metra, powierzchnia 231 m<sup>2</sup>.

W wariantcie numer V proponowany szlak służebny dzieli działkę numer (...) w stopniu nieznacznym, wymaga przebudowy ogrodzenia na działce numer (...), posiada dwa zakręty pod kątem 90<sup>o</sup>.

**Dowód:**

**- opinia biegłego sądowego gospodarczego S. B. z dnia 29 grudnia 2016 r., k. 211-215.**

Uczestniczka K. S. w dniu 27 listopada 2015 r. wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy (...) o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla zamierzenia: budowa dwóch budynków mieszkalnych, jednorodzinnych na działce numer (...), położonej w (...) Wójt Gminy (...) sporządził projekt decyzji o warunkach zabudowy bez daty i podpisu, znak: (...) dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych, jednorodzinnych na działce numer (...) w K.. W dniu 29 lutego 2016 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy o treści jak w projekcie decyzji, a następnie utrzymana w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 19 kwietnia 2016 r.

**Dowód:**

**- odpis wniosku K. S. do Wójta Gminy Ż. z dnia 27 listopada 2015 r., k. 147-150.**

**- odpis projektu decyzji o warunkach zabudowy, znak: (...) 6730.122.2015, k. 151-155,**

**- oświadczenie pełnomocników stron złożone na rozprawie w dniu 9 stycznia 2018 r., k. 258.**

Dokonując powyższych ustaleń, oparł się Sąd na zgromadzonych w toku postępowania dokumentach. Sąd nie dopatrzył się uchybień w ich treści oraz formie. Dokumenty urzędowe Sąd uznał w całości za autentyczne i wiarygodne. Nie ujawniły się też jakiegokolwiek okoliczności podważające moc dowodową tych dokumentów, które należałoby brać



pod uwagę z urzędu. Stąd dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 §1 k.p.c.).

Podzielił Sąd opinie biegłego sądowego geodety W. D. wykonane na użytek niniejszego postępowania na okoliczność identyfikacji nieruchomości, ustalenia stanu prawnego oraz ustalenia czy nieruchomości wnioskodawców posiadają odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Opinie te były jasne, logiczne i wyczerpujące. Mogły zatem, jako rzetelne i pełne stanowić oparcie dla Sądu w przedmiotowej sprawie. Są one na tyle szczegółowe i rzeczowe, że pozwalają Sądowi wyrobić pełny pogląd na problematykę położenia nieruchomości będących przedmiotem postępowania i ich stanu prawnego. Podstawy opinii zostały szczegółowo i przekonująco wyliczone przez biegłego. Szczegółowy opis nieruchomości został dodatkowo przedstawiony przez biegłego na mapach dołączonych do opinii.

Również Sąd podzielił opinie biegłego sądowego gospodarczego W. W., uznając je za fachowe i sporządzone zgodnie z zasadami wiedzy, którą biegły w swej dziedzinie posiada. Biegły wyliczył również wartość wynagrodzeń z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością oraz odszkodowań.

Biegły sądowy gospodarczy W. W. opowiedział się za wyborem wariantu numer I. Sąd podziela opinię. Wariant numer I wymaga urządzenia (utwardzenia nawierzchni), gdyż biegnie po terenie, który jest użytkiem rolnym sklasyfikowanym jako grunt pokryty roślinnością trawiastą – użytek zielony, ale jego obciążenie szlakiem służebnym jest minimalne, gdyż przebiega poza terenem na którym zlokalizowane są zabudowania mieszkalno-gospodarcze wzdłuż naturalnej przeszkody terenowej (rów melioracyjny), który i tak przedziela działkę numer (...) na dwie części. Takie umiejscowienie drogi koniecznej niczym nie ograniczy dalszego korzystania z gruntu pod ewentualną zabudowę. Wariant ten jest najkrótszym szlakiem komunikacyjnym pomiędzy nieruchomością władnącą, a drogą publiczną. Również Sąd podzielił opinię biegłego sądowego gospodarczego S. B., który dokonał oceny obciążenia nieruchomości uczestników, jak również dokonał wyliczenia wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością drogową. Jest to wariant najkrótszy.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego opinia biegłego ma na celu ułatwienie sądowi rozeznania i zrozumienia dziedziny (rozstrzyganej kwestii) wymagającej wiadomości specjalnych. W tym znaczeniu biegły jest pomocnikiem sądu, jednakże prezentuje własne stanowisko w kwestii, którą sąd rozstrzyga. Biegły zachowuje niezawisłość, co do merytorycznej treści opinii, co zapewnia prawidłową rolę tej opinii w postępowaniu sądowym (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1997 r., sygn. akt I CKN 44/96, nie publ., za T. Erecińskim, „Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze”, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2003, wydanie 4 zmienione i uaktualnione, pod red. T. Erecińskiego, tom I, s. 553, teza I). Co niezwykle istotne na tle przedmiotowej sprawy „opinia biegłego ma na celu ułatwienie sądowi należytej oceny zebranego w sprawie materiału wtedy, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne. Nie może ona natomiast sama być źródłem materiału faktycznego sprawy, ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 lipca 1969 r., sygn. akt I CR 140/69, publ. OSNC 1970 r., nr 5, póź. 85). „Spór rozstrzyga sąd, a nie biegły; biegły jest tylko pomocnikiem sądu, dostarczającym mu specjalnych wiadomości naukowych, technicznych itp., których sąd może nie posiadać” (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 4 stycznia 1935 r., sygn. akt C.III. 18/34, publ. Zb. Urz. 1935 r., póź. 285, za J. Gudowskim, „Kodeks postępowania cywilnego - tekst, orzecznictwo, piśmiennictwo”, Wydawnictwo Prawnicze sp. z o.o. Warszawa 1998 r., tom I, s. 520, teza 2).

Kierując się wyżej opisanymi wskazaniem Sądu Najwyższego, Sąd Rejonowy uznał, że zachodzą podstawy do ustanowienia służebności wariantem numer I.

Strony postępowania nie kwestionowały opinii biegłych co do wysokości wyliczonych wynagrodzeń i odszkodowań, co zostało potwierdzone także w oświadczeniach złożonych do protokołu rozprawy w dniu 9 stycznia 2018 r. Strony zgodnie wniosły, aby przy wydawaniu przez Sąd orzeczenia przyjąć wskazane w opiniach biegłych wartości wynagrodzeń i odszkodowań (k. 258).

Z zeznań świadków Z. C., M. K. oraz przesłuchania stron wnioskodawczyni L. R., przesłuchania wnioskodawcy K. R., przesłuchania uczestnika J. W. (1), przesłuchania uczestniczki K. S., przesłuchania uczestniczki B. R. wynika, że w przeszłości komunikacja do nieruchomości wnioskodawców i uczestnika J. W. (1) odbywała się najpierw jak w wariancie numer IV w miejscu gdzie obecnie stoi budynek gospodarczy (garaż), a następnie w latach 80-tych tak jak w wariancie numer III pomiędzy budynkiem mieszkalnym i gospodarczym na działce numer (...). Od czasu, gdy wnioskodawczyni nabyła własność nieruchomości dostawała się na swoją działkę z działki brata numer (...), u którego zatrzymywała się gdy przyjeżdżała od czasu do czasu z Austrii do Polski.

### **Sąd rozważył co następuje:**

Zgodnie z art. 64 ust 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej własność może być ograniczona tylko w zakresie jakim nie narusza ono istoty własności. Powyższa gwarancja wypływa ze szczególnej ochrony jakiej udziela Konstytucja prawu własności, dając temu wyraz w ustępie 2 powoływanego przepisu. Możliwość ograniczenia tego prawa przewiduje natomiast kodeks cywilny w art. 145 k.c., typizując pewien wycinek rzeczywistości społecznej w warunkach której jest ona dopuszczalna przy spełnieniu określonych tam przesłanek i tylko w zakresie tam oznaczonym.

Okoliczności niniejszej sprawy mieszczą się w hipotezie powyższego przepisu, a zatem w oparciu o jego treść normatywną, mając nieprzerwanie na uwadze zasadę wyrażoną w art. 64 ust 3 i 2 Konstytucji rozstrzygnąć należało zaistniały w niniejszej sprawie konflikt interesów. Ustawodawca w art. 145 k.c. wychodząc ze słusznego założenia, iż każdy właściciel winien mieć możliwość korzystania z pełni atrybutów przysługujących mu jako podmiotowi tego prawa, statuuje warunki jakim powinno odpowiadać ustanowienie służebności drogi koniecznej - tak by nie ograniczyło ono prawa własności innego podmiotu ponad niezbędny zakres. Tak więc służebność ta musi być „potrzebna” (art. 145 § 1 k.c.), jej ustanowienie winno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma ono prowadzić (art. 145 § 2 zdanie pierwsze).

Jeśli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, o ile jest to możliwe przeprowadzenie drogi powinno nastąpić przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (art. 145 § 2 zdanie drugie k.c.).

Zasadą scalającą wszystkie pozostałe jest ta wyrażona w art. 145 § 3 k.c. zgodnie z którą przeprowadzenie drogi koniecznej winno nastąpić z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego. Ustawodawca nie przewidział wyjątku od powyższych zasad dopuszczalnych, np. w razie zaistnienia szczególnych okoliczności, zatem mając na uwadze konstytucyjne gwarancje prawa własności oraz oceny charakteru ustawowych przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej - wykluczyć należy jakąkolwiek rozszerzającą wykładnię przepisu art. 145 k.c. W obliczu mocno akcentowanej w Konstytucji ochrony prawa własności przesłanki z art. 145 k.c. uznać należy również jako gwarancję nieingerencji bez wyraźnej potrzeby w prawo własności innego podmiotu. Jako granicę restryktywnej wykładni uznać jednak trzeba konieczność stworzenia dostatecznych warunków dla realnego korzystania z prawa własności nieruchomości pozbawionej dotąd dostępu do drogi publicznej.

Przeprowadzenie drogi koniecznej stanowi wynik łącznej oceny: potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić oraz interesu społeczno-gospodarczego. W wypadku możliwości wyboru między kilkoma gruntami, co do przeprowadzenia drogi koniecznej, interes społeczno-gospodarczy wymaga, żeby w razie braku przeciwwskazań z punktu widzenia potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu – droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek tego przeprowadzenia będzie najmniejszy. Wyjątkiem od tej zasady jest art. 145 § 2 zd. 2 k.c. wprowadzony w imię zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.), jednakże nie może on iść tak daleko aby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

Ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność gruntowa drogi koniecznej polega na tym, że na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej ustanawia się prawo przechodu, przejazdu lub przegonu

bydła przez nieruchomości służebną niezależnie od tego czyją stają się własnością. Jest to rzeczowe obciążenie jednej nieruchomości na rzecz drugiej, co jest formą rozporządzenia prawem własności, ale nie prowadzącym do obrotu prawnego, którejs z tych nieruchomości. Ustanowienie służebności daje prawo do korzystania z drogi w celu posiadania dostępu do drogi publicznej z tej nieruchomości, która z różnych przyczyn została tego dostępu pozbawiona (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2015 r., sygn. akt II CSK 624/14, LEX numer 1844079).

W razie nabycia na podstawie decyzji administracyjnej prawa własności nieruchomości powstałej w wyniku podziału, w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej ma zastosowanie per analogiam art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Sąd jest więc zobowiązany do rozważenia w pierwszej kolejności, czy możliwie 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. Nakaz ustanowienia służebności przez nieruchomość dzieloną nie ma charakteru bezwzględny, bo inny przebieg drogi może być wyznaczony w razie braku możliwości wytyczenia drogi przez grunty dzielone – bądź fizycznie, bądź w skutek absolutnej nieracjonalności takiego przebiegu, gdy uszczerbek nieruchomości dzielonej będzie nieracjonalnie większy niż dla nieruchomości sąsiedniej. Sąd rozważając właściwy przebieg drogi powinien również rozważyć i uwzględnić interes społeczno-gospodarczy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2015 r., sygn. akt III CSK 147/14, LEX numer 1659239). W orzecznictwie podkreśla się, że wyjątek statuowany w art. 145 § 2 zd. 2 k.c. nie może prowadzić do kolizji z klauzulą interesu społeczno-gospodarczego, przewidzianą w art. 145 § 3 k.c. i do wyłączenia jej działania przez naruszenie tego interesu w stosunku do właściciela nieruchomości obciążonej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1970 r., sygn. akt III CRN 36/70, OSN 1970, Nr 11, poz. 207; z dnia 26 października 2000 r., sygn. akt IV CKN 1197/00, LEX numer 319581; z dnia 2 kwietnia 2014 r., sygn. akt IV CSK 450/13, LEX numer 1476969; z dnia 5 kwietnia 2017 r., sygn. akt II CSK 476/16, LEX numer 2297387).

Sam konflikt pomiędzy zainteresowanymi nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę wytyczenia drogi koniecznej przez nieruchomości niektórych z nich, o ile za tym szlakiem przemawiają szczególne względy natury społeczno-gospodarczej (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2004 r., sygn. akt IV CK 398/02, LEX numer 602388).

Art. 145 § 2 zd. 1 k.p.c. nakazuje, aby przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpiło w taki sposób, który uwzględniałby potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz aby grunty przez które droga ma przebiegać zostały obciążone w najmniejszym zakresie. Przepis ten wyraża zasadę uwzględnienia wzajemnych interesów stron. Przy stosowaniu tej zasady Sąd powinien mieć na względzie interes społeczno-gospodarczy (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2000 r., sygn. akt III CKN 413/00, LEX numer: 51863).

W rozumieniu art. 145 § 1 k.c. „odpowiedni” dostęp do drogi publicznej nie oznacza dostępu najbardziej dogodnego (tak również Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 marca 2011 r., sygn. akt IV CSK 313/10, LEX numer 1111018).

Powyższe Sąd miał na uwadze dokonując wyboru najwłaściwszego jego zdaniem wariantu ustanowienia drogi koniecznej.

Zasadne było ustanowienie służebności w sposób opisany w sentencji postanowienia wariantem numer I.

Wariant ten umożliwia bowiem dostęp do drogi publicznej i jest najbardziej odpowiedni pod względem społeczno-gospodarczym, jest wariantem najkrótszym. Nie obciąża on ponad niezbędną potrzebę nieruchomości uczestnika, a jednocześnie zapewnia dostęp do drogi publicznej. Umożliwia on przejazd samochodami osobowymi oraz dostawczymi o gabarytach dostosowanych do szerokości szlaku. W ocenie Sądu wystarczająca jest szerokość szlaku 3,5 metra, gdyż nieruchomość władająca stanowi stare siedlisko, aktualnie bez zabudowań. Ponadto wariant ten biegnie wzdłuż naturalnej przeszkody terenowej, którą jest rów melioracyjny, który i tak dzieli działkę numer (...) na dwie części. Przebieg szlaku wzdłuż tego rowu nie będzie nadmiernym obciążeniem dla nieruchomości. Gdyby właściciel działki numer (...) w przyszłości zabudowywał ją to będzie miał możliwość odgradzenia siedliska od tej drogi.

Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, iż droga konieczna powinna być ustanowiona w taki sposób, aby likwidować napięcie w stosunkach sąsiedzkich, a nie stanowić dodatkowe ich zarzewie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21.03.1983 r. III CRN 14/83 OSPiKA 1983 s. 12 poz. 259) Tworzenie sytuacji konfliktowych nie leży w należyście pojmowanym interesie samych zainteresowanych, ani też w interesie społeczno - gospodarczym.

Zdaniem Sądu Rejonowego w Dębicy, usytuowanie drogi służebnej według wariantu numer I przy dobrej woli stron nie powinno stwarzać konfliktów sąsiedzkich, gdyż szlak służebny biegnie wzdłuż rowu melioracyjnego, który i tak dzieli nieruchomości w sposób naturalny na dwie części. Ponadto uczestniczka K. S., jak sama podała na rozprawie zamierza dokonać podziału nieruchomości, aby wydzielić dwie działki darując każdą z nich dzieciom pod budowę domów mieszkalnych. Powstaną więc dwa odrębne siedliska, które mogą być ogrodzone, a droga konieczna z wariantu numer I może służyć także jako droga dojazdowa do wydzielonych działek. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki numer (...) w dniu 29 lutego 2016 r. nie powoduje, iż nie istnieje możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej. W miejscu przebiegu wariantu numer I nie ma żadnych przeszkód terenowych z wyjątkiem kilku drzew do usunięcia oraz ogrodzenia od strony drogi publicznej, które uczestniczka wzniosła w złej wierze w toku postępowania o ustanowienie służebności w celu stworzenia sytuacji, która w jej ocenie byłaby najkorzystniejsza i eliminowała możliwość ustanowienia drogi koniecznej. Również wystąpienie z wnioskiem w toku postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy służyło temu celowi. Zauważyć należy, że decyzja o warunkach zabudowy ustala jedynie warunki pod jakimi może dojść do zabudowy nieruchomości, a nie udziela pozwolenia na budowę. Biorąc pod uwagę wielkość działki może być ona zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi. Uczestniczka nie przedstawiła decyzji o pozwoleniu na budowę, która konkretyzuje miejsce wzniesienia budynku, jego wymiary, itp. Zdaniem Sądu gdyby nawet dzieci uczestniczki budowały domy mieszkalne to nie będą wznosić ich tuż przy rowie melioracyjnym ze względu na ograniczenia budowlane. Pas gruntu przy rowie melioracyjnym może być wykorzystywany jako droga. W ocenie Sądu wybór pozostałych wariantów byłby nieuzasadniony ze względu na występujące ograniczenia. Przejazd w wariantcie numer III pomiędzy budynkiem mieszkalnym i gospodarczym w bliskim sąsiedztwie budynków w aktualnych warunkach społeczno-gospodarczych w ocenie Sądu jest niedopuszczalny, gdyż rozdziela zorganizowaną całość gospodarczą nieruchomości na dwie części, uniemożliwia zabezpieczenie siedliska oraz zapewnienia bezpieczeństwa osób poruszających się po podwórzu, w tym małych dzieci. Z kolei wariant numer II wymagałby budowy mostu na rowie melioracyjnym, usunięcia części ogrodzenia działki numer (...) oraz biegłby w bezpośrednim sąsiedztwie budynku gospodarczego. Wariant ten tylko w niewielkim zakresie biegłby po działce numer (...) należącej do J. W. (1), tj. na powierzchni 8 m<sup>2</sup>, a w pozostałym zakresie na powierzchni 118 m<sup>2</sup> obciążałby działkę numer (...) stanowiącą własność uczestniczki B. R.. Wariant numer V z kolei wymagałby pokonania dwóch zakrętów pod kątem 90° każdy, otwierania dwóch bram, co przy aktualnych gabarytach pojazdów poruszających się po drogach i częstotliwości przejazdów byłoby to szczególnie utrudnione. W wariantcie numer IV zachodziłaby konieczność usunięcia garażu wzniesionego w latach 80-tych XX wieku oraz fragmentu ogrodzenia. Stanowiłoby to duże obciążenie dla nieruchomości numer(...) Zauważyć należy, że wprawdzie w przeszłości w miejscu tym istniał dojazd do działki wnioskodawców i uczestnika J. W. (1), to jednak został on zlikwidowany w latach 80-tych XX wieku poprzez budowę tego garażu, a sam mąż uczestniczki K. S. przyczynił się do likwidacji tego szlaku, gdyż jak podała uczestniczka to on budował garaż.

W ocenie Sądu wariant numer I jest wariantem najkrótszym i przy dobrej woli stron może w sposób nieskrępowany służyć jako droga dojazdowa nie tylko dla wnioskodawców, ale także dla dzieci uczestniczki, jeśli w przyszłości na nieruchomości powstaną zabudowania. W przeszłości relacje pomiędzy poprzednikami stron były bardzo dobre. Uczestniczka U. S. jest spokrewniona z wnioskodawczynią, gdyż ich ojcowie byli kuzynami, a ponadto ojciec uczestniczki ożenił się z matką wnioskodawczyni po śmierci jej pierwszego męża. Konflikt pomiędzy wnioskodawczynią i uczestniczką K. S. powstał dopiero po śmierci matki wnioskodawczyni, a dotyczył wybudowania płotu przez uczestniczkę na nieruchomości wnioskodawczyni. Przy dobrej woli stron konflikt nie powinien mieć miejsca, gdyż umiejscowienie szlaku służebnego wzdłuż rowu melioracyjnego nie powinno być samo w sobie zarzewiem konfliktów sąsiedzkich. Ustanawiając drogę konieczną Sąd wziął pod uwagę interes społeczno-gospodarczy i uwzględnił zarówno interes nieruchomości, na rzecz której służebność jest ustanowiona, jak i interes nieruchomości,

która ma zostać obciążona. Oznacza to, że uwzględnił zarówno to, aby nieruchomości władnąca uzyskała właściwy dostęp do drogi publicznej z możliwie najmniejszym ograniczeniem prawa własności nieruchomości obciążonej. Sąd Rejonowy podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 lutego 1985 r. (sygn. akt III CRN 311/84, L.), że przeprowadzenie drogi koniecznej może i musi nastąpić przy uwzględnieniu potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej z najmniejszym obciążeniem gruntów przez które droga ma prowadzić. Ustanowienie drogi koniecznej przez działkę stanowiącą siedlisko jest w ogóle, a przynajmniej w zasadzie wykluczone, jako sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym nieruchomości mającej być taką służebnością obciążoną. Tym samym wybranie wariantu numer III i IV jako właściwego do ustanowienia służebności drogowej w niniejszej sprawie, przy sprzeciwie uczestnika postępowania należało co do zasady wykluczyć.

Należy mieć na uwadze, że ustanowienie służebności drogi powinno stanowić wynik łącznej oceny: potrzeb nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu przez który droga ma przebiegać oraz interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 2 zd. 1 i § 3 k.c.). Analiza okoliczności sprawy przy zastosowaniu przesłanek z art. 145 k.c. prowadzi do wniosku, iż wariant numer I jest najbardziej optymalnym wariantem przebiegu służebności.

Ponadto, zasądzono wynagrodzenie z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością i odszkodowanie wyliczone przez biegłego sądowego gospodarczego W. W. w opinii uzupełniającej z dnia 28 maja 2016 r. (k. 170-172). Na rzecz właściciela działki numer (...) zasądzono kwotę 3.315,95 zł tytułem wynagrodzenia oraz odszkodowania (795,95 zł odszkodowane + 2.520,00 zł za obciążenie nieruchomości służebnością). Sąd przyjął wielkość wyliczonego wynagrodzenia oraz odszkodowania z tej opinii, gdyż była korzystniejsza dla uczestniczki K. S.. Biegły sądowy S. B. w swojej opinii z dnia 29 grudnia 2016 r. wyliczył wynagrodzenie w niższej kwocie, tj. 2.100,00 zł.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji postanowienia na podstawie powołanych przepisów.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. orzekając, iż każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.