

Sygn. akt II Ca 1552/15

POSTANOWIENIE

Dnia 7 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Mariusz Broda**

Sędziowie: **SO Teresa Kołbuc**

SO Bartosz Pniewski (spr.)

Protokolant: st. prot. sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 listopada 2016 r. w Kielcach

sprawy z wniosku C. P.

z udziałem S. J., B. G. (1), K. G., A. G., J. J. , W. J. , P. J., K. J.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika B. G. (1), uczestnika K. G. od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 27 kwietnia 2015 r. sygn. akt VIII Ns 1154/12

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w:

1) **punkcie I. (pierwszym) w całości i ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w S. obręb (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...) służebność drogi koniecznej na nieruchomości położonej w S. obręb (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księgę wieczystą (...) pasem gruntu o powierzchni 0,0243 ha opisanym punktami (...) przedstawionym na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego L. S. – S., opracowanej w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) w dniu 7 lipca 2016 roku za numerem (...),**

2) **w punkcie II. (drugim) w całości i zasądzić od C. P. na rzecz S. J. kwotę 4997,00 (cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem) złote wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty**

II. orzec, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie,

III. przyznać od Skarbu Państwa - Sądowi Rejonowego w Kielcach na rzecz adw. J. D. kwotę 147,60 (sto czterdzieści siedem) złotych tytułem wynagrodzenia za udzielenie wnioskodawcy pomocy prawnej w postępowaniu apelacyjnym,

IV. przyznać od Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kielcach na rzecz adw. M. R. kwotę 221,40 (dwieście dwadzieścia jeden złotych czterdzieści groszy) tytułem wynagrodzenia za udzielenie wnioskodawcy pomocy prawnej w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 1552/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem wydanym w dniu 27 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Kielcach ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w S. obręb (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...) służebność drogi koniecznej o łącznej powierzchni 0,0331 ha przedstawioną na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego L. S. – S. i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 17 marca 2015 r. za numerem (...) na nieruchomościach: położonej w S. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), pasem gruntu o powierzchni 0,0303 ha wyznaczonym przez punkty(...), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...), położonej w S. i oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) pasem gruntu o powierzchni 0,0028 ha wyznaczonym przez punkty (...), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą (...) (pkt I.);zasądził od C. P. tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej: aa rzecz uczestników B. G. (1) i K. G. solidarnie kwotę 5 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty. Na rzecz uczestnika P. J. kwotę 462 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty (pkt II.); nakazać pobrać od wnioskodawcy C. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 2 558,36 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt III.); przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach na rzecz adw. J. D. kwotę 295,20 zł tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej C. P. z urzędu (pkt IV.); stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt V.)

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Wnioskodawca C. P. jest właścicielem nieruchomości położonej w S. i oznaczonej jako działka gruntu numer (...), dla której urządzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość wnioskodawcy nie jest zabudowana, nie jest również uprawiana. Z nieruchomości wnioskodawcy bezpośrednio sąsiadują działki oznaczone numerami (...). Działki ten pierwotnie stanowiły jedną nieruchomość razem z działką wnioskodawcy. Działka numer (...) stanowi aktualnie własność uczestnika S. J.; urządzona jest dla niej księga wieczysta (...). Jest to działka budowlana. Całą swoją szerokością przylega ona do drogi publicznej, aktualnie jest niezabudowana. Uczestnik planuje budowę domu na działce po powrocie do Polski. Działka numer (...) stanowi współwłasność na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej uczestników K. G. i B. G. (1). Dla nieruchomości tej urządzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość ma nieregularny kształt: przy drodze publicznej szerokość tej działki ma 4 metry i pas tej działki o szerokości 4 metry ciągnie się wzdłuż działki numer (...), następnie działka numer (...) poszerza się – pas gruntu o szerokości 4 metry działki (...) stanowi drogę dojazdową do dalszej części tej działki. Przedmiotowa nieruchomość nie jest zabudowana, nie jest również uprawiana. Z nieruchomości wnioskodawcy nie sąsiaduje bezpośrednio nieruchomość oznaczona jako działka numer (...); nieruchomość ta sąsiaduje z nieruchomością K. i B. małżonków G., a jej właścicielem aktualnie jest uczestnik P. J.. Dla nieruchomości tej urządzona jest księga wieczysta (...). Również ta nieruchomość ma nieregularny kształt i częściowo jedynie przylega do drogi publicznej; pas gruntu z działki numer (...) przylegający do drogi publicznej stanowi drogę dojazdową do dalszej (szerszej) części tej działki położonej za działką numer (...). Pomiędzy działkami numer (...) w części, w jakiej działki te stanowią część dojazdową do dalszej części działek nie ma postawionego żadnego ogrodzenia. Na gruncie w tej części pomiędzy działkami nie ma widocznej granicy, działki wykorzystywane są jako droga dojazdowa do dalszych części nieruchomości.

Nieruchomość wnioskodawcy oznaczona numerem (...) nie posiada odpowiedniego t dostępu do drogi publicznej

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o ustanowienie drogi koniecznej co do zasady zasługuje na uwzględnienie, bowiem nieruchomość wnioskodawcy oznaczona numerem (...) nie posiada

odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Sąd Rejonowy wskazał, że możliwe są następujące warianty zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej:

I. pasem gruntu o szerokości 4,5 m przez działkę numer (...), a następnie – w prawo do działki wnioskodawcy – pasem gruntu o szerokości 4,5 metra przez działkę (...); pas gruntu zajęty pod drogę miałby powierzchnię około 128,70 m;

II. pasem gruntu o szerokości 4,5 m: częściowo przez działkę numer (...) początkowo równoległe do działki numer (...), następnie skręcając w prawo do działki wnioskodawcy; w części działki (...) biegnącej równoległe do działki (...) zajęta byłaby cała szerokość działki (...) w tej części, to jest 4 metry, natomiast w dalszej części działki (...) zajęty zostałby pas o szerokości 4,5 metra. W wariantcie tym niezbędne 0,5 metra szerokości pasa służebności na odcinku od drogi publicznej możliwe jest do obciążenia na dwóch nieruchomościach: 1) na działce oznaczonej numerem (...), pasem gruntu wyznaczonym punktami (...), 2) na działce oznaczonej numerem (...), pasem gruntu wyznaczonym punktami (...).

Sąd Rejonowy podkreślił, że wariant I w całości realizuje dyspozycję przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c., przebiega bowiem przez działki (...), zaś jeżeli chodzi o wariant II, to zasadniczo również i on realizuje dyspozycję przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. całości, gdyby „brakujące” pół metra obciążało działkę numer (...), a częściowo, gdyby w tym zakresie obciążyć działkę numer (...).

Zdaniem Sądu Rejonowego analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego z pewnością pozwala wykluczyć przeprowadzenie służebności drogi koniecznej w całości przez działkę oznaczoną numerem (...), prostopadle od drogi publicznej, bowiem ustanowienie drogi koniecznej w całości przez nieruchomość oznaczoną jako działka numer (...), nie uwzględnia i nie wykorzystuje przejazdów istniejących faktycznie na gruncie. Zdaniem Sądu Rejonowego obciążenie nieruchomości oznaczonej numerem 754/1 i urządzenie na niej szlaku drożnego jest niecelowe, nieracjonalne i prowadzi do nadmiernego obciążenia gruntu w sytuacji, w której na działce (...) pas gruntu przylegający bezpośrednio do drogi publicznej już jest wykorzystywany jako droga. Z tego też względu w przekonaniu Sądu Rejonowego to właśnie działka numer (...) winna być w pierwszej kolejności rozpatrywana jako działka, która może zostać obciążona służebnością. Takie też wnioski płyną z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który możliwe warianty przebiegu drogi koniecznej zaprojektował właśnie na działce numer (...). Jeżeli zaś chodzi o wybór tego wariantu, to zdaniem Sądu Rejonowego służebność ta nie może zostać ustanowiona w wariantcie I, a powinna zostać ustanowiona w wariantcie II. W ocenie Sądu Rejonowego w tym wariantcie mniejsze jest bowiem obciążenie gruntów, przez które służebność miałaby prowadzić – na odcinku, na którym projektowana droga skręca w prawo w stronę działki wnioskodawcy niezbędne jest bowiem zajęcie krótszego pasa gruntu. Sąd Rejonowy podkreślił, że na etapie sporządzania opinii przez biegłego geodetę ujawniona została okoliczność, że działka numer (...) która miałaby zostać obciążona, ma w tym miejscu szerokość jedynie 4 metrów, zaś przejazd (co którego biegły z zakresu budownictwa przyjął, że położony jest na działce numer (...)) urządzony jest również na działce numer (...). W takiej zaś sytuacji niezbędnym było obciążenie którejs z sąsiednich w stosunku do działki numer (...) działek służebnością w zakresie pasa gruntu o szerokości pół metra. Jak wynika przy tym z opinii biegłego geodety L. S. – S., niezbędne 0,5 metra szerokości pasa służebności na odcinku od drogi publicznej możliwe jest do obciążenia na dwóch nieruchomościach: na działce oznaczonej numerem (...), pas gruntu wyznaczony punktami (...) a działce oznaczonej numerem (...), pas gruntu wyznaczony punktami (...). Na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego P. R. Sąd Rejonowy przyjął, że mniejszym obciążeniem jest obciążenie działki numer (...), gdyż w tej części nieruchomość ta stanowi drogę dojazdową do dalszej części działki; jeżeli bowiem ten pas gruntu jest przeznaczony pod drogę dojazdową, to należy go wykorzystać, gdyż nie może służyć do innych celów, niż droga dojazdowa. Sąd Rejonowy przyjął, że ustanowienie służebności na działce (...) poprzez obciążenie pasa gruntu o szerokości pół metra z tej działki jest niecelowe, nieracjonalne i nie uwzględnia interesu społeczno – gospodarczego. Sąd Rejonowy podkreślił, że obciążenie działki (...) prowadziłyby bowiem tak naprawdę na gruncie do powstania szerokiej drogi (pół metra z działki (...), cztery metry działki (...) oraz działka (...) w tej części) i wyłączałyby możliwość zagospodarowania w tym zakresie działki numer (...) inaczej, niż jako droga (uczestnik S. J. nie mógłby tam np. dokonać żadnych nasadzeń), podczas gdy działki numer (...) w tej części już są wykorzystywane jako droga i inaczej wykorzystywane być nie mogą.

Apelację od tego postanowienia wnieśli uczestnicy K. G. i B. G. (2), zaskarżając je w części ustanawiającej służebność drogi koniecznej dla nieruchomości oznaczonej numerem (...) przez działkę (...) położoną w S. oraz zasądzającej na rzecz skarżących kwotę 5 000 złotych wynagrodzenia za ustanowienie służebności przez ich działkę.

Uczestnicy zarzucili:

I. naruszenie prawa materialnego ,a mianowicie art. 145 § 2 k.c. przez błędną wykładnię tego przepisu i przyjęcie ,iż uzasadnione jest ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działki numer (...) w sytuacji gdy:

1) działka wnioskodawcy o numerze (...) została wydzielona z działki numer (...) założeniem ,iż komunikacja do działki powstałej w wyniku podziału prowadzić będzie przez tą działkę ,która całą szerokością przylega do drogi publicznej oznaczonej numerem (...), a zatem obciążenie służebnością winno w całości dotyczyć działki (...), tym bardziej, że jest nieruchomością niezabudowaną ,a wjazd na nią i przejazd do działki (...) (władnącej) był zawsze urządzony od stron zachodniej, czyli granicy : działką numer (...),

2) działka numer (...) została w obciążona służebnością w sposób nadmierny nie tylko dotknięta służebnością . na długości 52,6 m ,ale także Sąd Rejonowy zabrał z tej działki pas szerokości 4,5 m na całej szerokości działki (...) czyli wzdłuż 20,8 m wpływając tym w sposób niekorzystny na zabudowę tej działki,

II. naruszenie przepisów procesowych art.233 § 1 k.p.c. i art.217 § 2 k.p.c. w zw. z art.240 k.p.c. i 162 k.p.c. oraz art.328 § 2 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny zebranych w sprawie dowodów, bez wszechstronnego ich rozważenia i uzasadnienia i przyjęcie ,iż uzasadnione jest usytuowanie drogi koniecznej głównie przez działkę numer (...) bez rozważenia wersji przebiegu drogi koniecznej przez działkę (...), mimo wniosku dowodowego pełnomocnika uczestników w tym zakresie i złożenia przez tego pełnomocnika zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. po oddaleniu wniosku i braku wyjaśnienia w pisemnych motywach rozstrzygnięcia powodów dla których Sąd Rejonowy odstąpił od poprowadzenia drogi zgodnie z art. 145 § 2 zd.2 k.c., do czego był zobligowany wskazanym przepisem.

W oparciu o te zarzuty uczestnicy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę (...).

Uczestnik S. J. wniósł o oddalenie apelacji.

Wnioskodawca C. P. wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją wydaną w dniu 7 października 1985 roku Naczelnik Gminy S. orzekł o przejęciu na własność Skarbu Państwa w zamian za świadczenia rentowe gospodarstwa rolnego (...), bez działki o numerze (...) o powierzchni 754/1, pozostawiając dotychczasowym właścicielom działkę o numerze (...) położoną w S. do dożywotniego użytkowania.

(dowód: decyzja z dnia 7 października 1985 roku, k. 13 akt księgi wieczystej KI1L/00092119/5 Sądu Rejonowego w Kielcach)

W 1986 roku na potrzeby przekazania przez J. J. i W. J. na rzecz Skarbu Państwa gospodarstwa rolnego dokonany został podział nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) na działki o numerach ewidencyjnych (...). Wzdłuż wschodniej granicy dzielonej nieruchomości powstał pas o szerokości 4 metrów wchodzący w skład działki (...), zapewniający jej połączenie z drogą publiczną.

(dowód: opinia sporządzona przez biegłego geodetę L. S. S., k. 208)

W dniu 12 czerwca 1987 roku Skarb Państwa sprzedał na rzecz B. G. (1) i K. G. m.in. nieruchomość stanowiącą działkę o numerze (...) położoną w S..

(dowód: akt notarialny sporządzony w Państwowym Biurze Notarialnym w K. w dniu 12 czerwca 1987 roku, k. 162)

Decyzją wydaną w dniu 17 stycznia 2000 roku Starosta (...) przyznał nieodpłatnie, na własność W. J. stanowiącą własność Skarbu Państwa nieruchomości, stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,30 ha.

(dowód: decyzja z dnia 17 stycznia 2000 roku, k. 2 akt księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Kielcach)

Postanowieniem wydanym w dniu 18 lutego 2004 roku Sąd Rejonowy w Kielcach dokonał działu spadku po J. J. i Z. J. oraz zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położonej w S., przyznając tę nieruchomość na wyłączną własność B. J. i ustanawiając na rzecz W. J. prawo dożywotniego korzystania z tej nieruchomości i znajdujących się na niej budynków.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 18 lutego 2004 roku, k. 6 akt VIII Ns 377/11 Sądu Rejonowego w Kielcach)

W dniu 15 września 2009 roku W. J. darowała C. P. własność nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) położonej w S..

(dowód: akt notarialny sporządzony w dniu 12 czerwca 1987 roku, k. 19 – 20 akt księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Kielcach)

Ustanowienie drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położonej w S. pasem gruntu o szerokości 4,5 metra i powierzchni 0,0243 ha na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położonej w S. opisanym punktami (...) przedstawionym na mapie przedstawionym na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego L. S. – S., opracowanej w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) w dniu 7 lipca 2016 roku za numerem (...) nie spowoduje ograniczenia w zakresie jej przeznaczenia i możliwości zabudowy, ani też nie doprowadzi do utraty wartości jednostkowej $1 \text{ m}^{(2)}$ powierzchni tej nieruchomości

(dowód: ustne wyjaśnienia złożone przez biegłego P. R., k. 506 v, ustne wyjaśnienia złożone przez biegłą E. K., k. 634 v, opinia sporządzona przez biegłego z zakresu geodezji L. S. S., k. 537)

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) wskazanym powyżej pasem gruntu na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) wynosi: w przypadku wydzielenia tego pasa trwałym ogrodzeniem 8995 zł, a przypadku braku takiego ogrodzenia 4997 zł.

(dowód: opinia sporządzona przez biegłą E. K., k. 569, 581 – 582)

Dowody z dokumentów w oparciu, o które Sąd Okręgowy dokonał powyższych ustaleń faktycznych nie były kwestionowane przez wnioskodawcę i uczestników postępowania. W związku ze sporządzeniem opinii przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości E. K. zostały zgłoszone przez uczestnika S. J. zarzuty do treści i wniosków końcowych tej opinii. Biegła E. K. na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 23 listopada 2016 roku szczegółowo odpowiedziała na te zarzuty i w dalszym ciągu postępowania opinia nie była kwestionowana przez wnioskodawcę i uczestników postępowania. Opinię sporządzoną przez biegłą E. K. i złożone przez nią ustne wyjaśnienia Sąd Okręgowy w całości podzielił. Opinia ta jest zupełna bowiem odpowiada w sposób n przedstawione w tezie dowodowej zagadnienie określenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej. Jest opinią rzetelną, ponieważ uwzględnia całość okoliczności faktycznych i prawnych koniecznych do wykorzystania w metodyce szacowania wysokości takiego wynagrodzenia, wykorzystując również wiedzę i doświadczenie zawodowe biegłej zdobyte przy sporządzaniu tego rodzaju opinii. Opinia odpowiada także kryterium logiczności, gdyż wyprowadzone w niej wnioski nie budzą żadnych wątpliwości z punktu widzenia zasad prawidłowego rozumowania.

Opinia sporządzona przez biegłego z zakresu geodezji był kwestionowana jedynie przez wnioskodawcę, który wskazywał na potrzebę wyznaczenie drogi koniecznej szlakiem o szerokości 5 m, nie zaś 4,5 m², jednak zarzuty w tym zakresie nie mogły odnieść pożądanego przez wnioskodawcę skutku, bowiem treść tej opinii stanowiła jedynie geodezyjne opracowanie projektu przebiegu drogi koniecznej sporządzonego przez biegłego z zakresu budownictwa P. R., który wskazał, że droga o szerokości 4,5 m jest drogą wystarczającą do obsługi komunikacyjnej nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) (k. 124, 155), szczegółowo i przekonująco uzasadniającą swoje stanowisko.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je więc i przyjmuje za własne. Zwrócić jednak należy uwagę, że nie są one kompletne, bowiem pominięte zostały w nich okoliczności istotne dla prawidłowego zastosowania przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Z tego względu Sąd Okręgowy po uzupełnieniu postępowania dowodowego, opierając się przy tym również na już przeprowadzonych dowodach dokonał dalszych ustaleń faktycznych w zakresie przedstawionym powyżej. Z lektury uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że rozważając podstawy do zastosowania przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Sąd Rejonowy zdawał się upatrywać ich w dokonanym w 1986 roku podziale nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położonej w S. na działki o numerach ewidencyjnych (...) w celu przejęcia na własność Skarbu Państwa w zamian za świadczenia rentowe gospodarstwa rolnego J. J. i W. J. z wyłączeniem jedynie działki o numerze (...) i pozostawieniem dotychczasowym właścicielom działkę o numerze (...) położoną w S. do dożywotniego użytkowania. Odbiciem założenia Sądu Rejonowego, że powyższe czynności stanowią „inne czynności, których następstwem jest potrzeba ustanowienia drogi koniecznej” w rozumieniu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. są stwierdzenia zakładające, że wariant I przebiegu drogi koniecznej opracowany przez biegłego P. R. w całości realizuje dyspozycję wskazanego przepisu, a wariant II opracowany przez tego biegłego w zależności od obciążenia dodatkowym pasem o szerokości pół metra - działki (...) - w całości, zaś działki (...) - częściowo. Stanowisko Sądu Rejonowego nie znajduje jednak uzasadnienia w świetle okoliczności ustalonych przez Sąd Okręgowy. Potrzeba ustanowienia drogi koniecznej dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) nie jest bowiem wynikiem samego podziału nieruchomości macierzystej na trzy działki, ani też przejęcia na własność Skarbu Państwa w zamian za świadczenia rentowe gospodarstwa rolnego J. J. i W. J. z wyłączeniem działki (...) i pozostawieniem dotychczasowym właścicielom działki o numerze (...) do dożywotniego użytkowania. Na skutek przedstawionych powyżej zmian własnościowych dotyczących nieruchomości stanowiących działki o numerach ewidencyjnych (...) po uzyskaniu ostateczności przez decyzję wydaną przez Starostę (...) w dniu 17 stycznia 2000 roku W. J. była właścicielką działki numer (...) i współwłaścicielką działki o numerze (...). Nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym (...) miała więc zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez nieruchomość stanowiącą działkę o numerze (...), której współwłaścicielem była W. J.. Dopiero zatem z chwilą dokonania działu spadku przez Sąd Rejonowy w dniu 18 lutego 2004 roku nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym (...) „utraciła” dostęp do drogi publicznej, a zapewnienie obsługi komunikacyjnej tej nieruchomości mogło odbywać się w ramach ustanowionego na rzecz W. J. prawa dożywotniego korzystania z tej nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...), mającego jednak charakter prawa ściśle osobistego. Nabywając w dniu 15 września 2009 roku prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) C. P. nie nabył i nie mógł nabyć przysługującego W. J. prawa do korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę (...). Nieruchomością (gruntem), który przedmiotem czynności prawnej, na skutek której powstała potrzeba ustanowienia drogi koniecznej jest więc działka (...), a nie działki (...) jak przyjął to Sąd Rejonowy.

Zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. jest więc uzasadniony. Przepis art. 145 § 2 zd. 2 k.c. zawiera wyraźne preferencje do obciążenia nieruchomości, będącej przedmiotem czynności, której skutkiem jest potrzeba ustanowienia drogi koniecznej w stosunku do innych nieruchomości sąsiednich, które przedmiotem takich czynności nie były. Jednak także w takim wypadku decydującym kryterium jest element ekonomiczny: różnica uszczerbku, jaki wynika z porównania ustanowienia drogi koniecznej na nieruchomości będącej przedmiotem czynności prawnej z innymi nieruchomościami. Powyższe stanowisko znajduje odbicie w orzecznictwie

Sądu Najwyższego. W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1970 roku wydanego w sprawie III CRN 36/70 wskazano, że w wypadku przewidzianym w art. 145 § 2 zd. 2 k.c. drogę konieczną przeprowadza się przez wspomniany tam grunt, choćby przeprowadzenie drogi przez inny grunt powodowało dla tego gruntu mniejszy uszczerbek niż dla gruntu, który był przedmiotem czynności prawnej. Omawiany wyjątek dokonany w imię zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.) nie może jednak iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 143 § 3 k.c.). Jeżeli zatem przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, powodowało dla tego gruntu znacznie większy uszczerbek niż dla innego gruntu, to z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego nie byłoby dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, i droga musiałaby być przeprowadzona przez inny grunt. Pogląd ten znalazł również potwierdzenia w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 11 sierpnia 1998 r. wydanego w sprawie II CKN 649/97 (LEX nr 1216945). Sąd Okręgowy orzekający w niniejszym składzie w pełni podziela powyższe poglądy. W świetle powyższych wyników wykładni przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. i 145 § 3 k.c. Sąd Rejonowy błędnie przyjął zatem, że przeprowadzenie drogi koniecznej dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) według wariantu III opinii opracowanej przez biegłego P. R. (k. 155), a więc w całości przez działkę ewidencyjną oznaczoną numerem (...) było sprzeczne z interesem społeczno – gospodarczym i odmówił zastosowania przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Nie ma bowiem podstaw, aby uznać, że ustanowienie służebności dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) w całości na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) spowoduje znacznie większy uszczerbek dla tej nieruchomości obciążonej niż dla innych nieruchomości, przez które mógłby przebiegać droga konieczna – działki (...). Wystarczającej podstawy do dokonania takiej oceny nie daje bowiem opinia P. R. złożona na rozprawie w dniu 18 lutego 2014 roku (k. 157 v). Wynika z niej jedynie, że nadmiernego obciążenia działki (...) biegły upatrywał z ograniczeniu tej działki z dwóch stron drogą. Na rozprawie apelacyjnej biegły wyjaśnił jednak, że obciążenie działki (...) drogą konieczną nie spowoduje utraty możliwości jej zabudowy i będzie w dalszym ciągu możliwe jej wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem. Biegły wysnuł jedynie przypuszczenie, że działka może stracić na atrakcyjności, jednak nie określił na czym miało być polegać utrata atrakcyjności i w jaki byłby jej stopień (k. 506 v). Te kwestie były natomiast przedmiotem wypowiedzi biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. K., która nie tylko wskazała, że ustanowienie na działce o numerze (...)/ drogi koniecznej wzdłuż jej zachodniej granicy nie spowoduje zmiany jej charakteru budowlanego i nie wyłączy możliwości zabudowy, ale również podała, że nie spowoduje to spadku wartości nieruchomości odnoszonej do metra kwadratowego gruntu (k. 634 v), co z pewnością nie może świadczyć o utracie „atrakcyjności” nieruchomości obciążonej. Z drugiej strony należy wziąć pod uwagę, że ustanowienie drogi koniecznej w wariantie wybranym przez Sąd Rejonowy doprowadziłoby do obciążenia nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) na całej jej szerokości pasem gruntu o szerokości 4,5 metra równoległym do drogi publicznej (k. 210), co w sposób oczywisty ograniczałoby możliwość jej zabudowy z uwagi na dopuszczalną w planie zagospodarowania przestrzennego możliwość zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MM 30 (k. 504 - 505). Ta okoliczność dała zresztą asumpt do dokonania przez biegłego P. R. modyfikacji wniosków sporządzonej przez niego opinii na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 6 maja 2016 roku, kiedy biegły wskazał, że aktualnie uznaje, iż optymalnym wariantem przebiegu drogi koniecznej jest wariant I, a więc zakładający przebieg drogi koniecznej pasem gruntu o szerokości 4,5 metra przez działkę (...) w przy jej południowej granicy, a następnie pasem gruntu (...) w kierunku północnym, przy uwzględnieniu konieczności obciążającego poszerzenia tego pasa gruntu o pół metra na działce o numerze (...) bądź (...). Biorąc jednak pod uwagę, że ustanowienie drogi koniecznej wyłącznie na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) wzdłuż jej zachodniej granicy nie spowoduje powstania uszczerbku dla tej nieruchomości w żadnym ze wskazanych powyżej obszarów, w ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do prowadzenia szklaku drogi koniecznej jedynie częściowo przy wykorzystaniu działki (...), a w pozostałym zakresie również na działce (...) i ewentualnie (...).

Prawidłowa ocena tych okoliczności przez Sąd Rejonowy powinna była doprowadzić do uwzględnienia wniosku dowodowego zgłoszonego przez skarżących o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji w celu opracowania mapy sytuacyjnej przedstawiającej przebieg drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) wzdłuż jej zachodniej granicy, a następnie dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości dla określenia wysokości wynagrodzenia należnego uczestnikowi S. J. za ustanowienia drogi koniecznej na stanowiącej jego własność nieruchomości. Sąd Rejonowy w związku z przyjętą koncepcją

rozstrzygnięcia oddalając zgłoszony wniosek dowodowy nie naruszył jednak powołanego w zarzucie apelacyjnym przepisu art. 217 § 2 k.p.c. odpowiednio stosowanego w postępowaniu apelacyjnym poprzez art. 13 § 2 k.p.c., a przepis art. 278 § 1 k.p.c. i art. 232 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd nie jest związany żądaniem wniosku, co do przeprowadzenia trasy drogi koniecznej i skoro stosownie do wyników postępowania dowodowego powinien wytyczyć drogę przez nieruchomości właścicieli, przeciwko którym żądanie nie było skierowane (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 roku, II CSK 94/11, LEX nr 1044002), to zakłada to podejmowanie przez Sąd z urzędu działań mających na celu ocenę optymalnego przebiegu drogi, jej oznaczenia na mapie spełniającej wymogi do dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz określenia wysokości wynagrodzenia. Z tego względu zostały dopuszczone przez Sąd Okręgowy dowody z opinii biegłych z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zatem zaskarżone postanowienie w punkcie I. w całości i ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w S. obręb (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księgę wieczysta (...) służebność drogi koniecznej na nieruchomości położonej w S. obręb (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księgę wieczystą (...) pasem gruntu o powierzchni 0,0243 ha opisanym punktami (...) przedstawionym na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego L. S. – S., opracowanej w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) w dniu 7 lipca 2016 roku za numerem (...). W związku ze zmianą rozstrzygnięcia dotyczącego przebiegu drogi koniecznej Sąd Okręgowy zmienił również zawarte w punkcie II zaskarżonego postanowienia rozstrzygnięcie o wynagrodzeniu za ustanowienie służebności i zasądził od C. P. na rzecz S. J. kwotę 4997 złote wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty. Sąd Okręgowy uznał, że wynagrodzenie należne za ustanowienie drogi koniecznej należy ustalić w wysokości 4997 zł, zakładając że właściciele nieruchomości władnawczej i obciążonej będą w równym stopniu współkorzystali z pasa gruntu zajętego przez tę drogę do obsługi komunikacyjnej obu nieruchomości. Przyjęcie założenia, że pas drogi koniecznej o powierzchni 243 m⁽²⁾ miałby zostać wydzielony trwałym ogrodzeniem w zasadzie odejmującym uczestnikowi S. J. prawo własności tego gruntu nie znajduje żadnego uzasadnienia i pozbawione jest racjonalności. Założenie takie prowadziłoby do konieczności urządzenia przez S. J. odrębnego zjazdu na drogę publiczną, zabierając pod ten cel dodatkową powierzchnię i w określonym stopniu utrudniając, bądź ograniczając choćby nieznacznie korzystanie z tej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, w sytuacji gdy znacznie korzystniejsze jest urządzenie jednego zjazdu w zachodnim narożniku nieruchomości.

Przedmiotem zaskarżenia apelacją nie były wprawdzie rozstrzygnięcia zawarte w punktach I pdpkt 2 i II pdpkt 2 postanowienia, jednak z uwagi na tzw. zasadę integralności orzeczenia o ustanowieniu służebności drogi koniecznej wyrażającego się w konieczności dokonania zmiany przez sąd odwoławczy również niezaskarżonej części orzeczenia wyznaczającej przebieg drogi koniecznej i ścisły związek z tym rozstrzygnięcie orzeczenia w przedmiocie wynagrodzenia Sąd Okręgowy zmienił również orzeczenia w punktach niezaskarżonych. Niemożliwa do zaakceptowania byłaby bowiem sytuacja, w której Sąd Okręgowy w graniach zaskarżenia zmieniłby jedynie orzeczenie dotyczące fragmentu drogi koniecznej, a w zakresie niezaskarżonym pozostałaby ustanowiona „droga konieczna” pozbawiona wówczas jakiegokolwiek związku funkcjonalnego z nieruchomością władnawczą.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

O kosztach nieopłaconej pomocy udzielonej wnioskodawcy z urzędu przez adw. J. D. i adw. M. R. w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku Prawo o adwokaturze (Dz. U. 2015, poz. 615 t.j.) w zw. z § 8 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 oraz z 2015 r. poz. 616 i 1079)

SSO Bartosz Pniewski SSO Mariusz Broda SSO Teresa Kołbuc

ZARZĄDZENIE

(...)