

# POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2012 roku

**Sąd Rejonowy w Białymstoku, Wydział II Cywilny**

w składzie:

Przewodnicząca – Sędzia Jolanta Klimowicz-Popławska

Protokolant – sekr. sądowy Marta Minkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 października 2012 roku w B.

sprawy z wniosku W. W. (1) i M. W.

z udziałem R. W., A. S., M. P. (1) i Gminy B.

o ustanowienie drogi koniecznej

**postanawia:**

I. Ustanowić na nieruchomościach oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), położonych w obrębie 24 D., jednostka ewidencyjna B., powiat miasto B., województwo (...), których aktualnym właścicielem jest M. W. oraz na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w obrębie 24 D., jednostka ewidencyjna B., powiat miasto B., województwo (...), której aktualnym właścicielem jest Gmina B., służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w obrębie 24 D., jednostka ewidencyjna B., powiat miasto B., województwo (...), stanowiącej aktualnie współwłasność W. W. (1) i M. W. na zasadzie wspólności ustawowej – pasem gruntu o szerokości 3,5 m, długości 70,33 m, powierzchni 251 m<sup>2</sup> oznaczonym punktami 4902, 4836, 5580, 2, 13, 4902 na działce numer (...), punktami 6, 4902, 13, 1, 6 na działce numer (...), punktami 3, 4, 5, 4902, 6, 5 na działce numer (...) – zgodnie z projektem służebności drogi koniecznej z dnia 15 czerwca 2012 roku wersja IV a, sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji R. F. (1), karta 233 i 235 akt, który to projekt stanowi integralną część niniejszego orzeczenia.

II. Zasądzić tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, solidarnie od W. W. (1) i M. W. na rzecz M. W., kwotę po 1.219 zł (jeden tysiąc dwieście dziewiętnaście złotych) rocznie, płatne do dnia 31 marca każdego kolejnego roku poczynając od roku 2013, wszystkie kwoty z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek uchybienia w terminie płatności.

IV. Zasądzić tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, solidarnie od W. W. (1) i M. W. na rzecz Gminy B., kwotę 658 zł (sześćset pięćdziesiąt osiem złotych) rocznie, płatne do dnia 31 marca każdego kolejnego roku poczynając od roku 2013, wszystkie kwoty z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek uchybienia w terminie płatności.

V. Wydatki w sprawie ustalić na kwotę 5.271,92 zł i uznać za uiszczone przez wnioskodawców w kwocie 1.000 zł.

VI. Nakazać pobrać od W. W. (1) i M. W. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4.271,92 zł tytułem brakujących wydatków w sprawie.

VII. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie pozostałe koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy W. W. (1) i M. W. wnieśli o ustanowienie na rzecz stanowiącej ich współwłasność na zasadzie wspólności ustawowej nieruchomości o oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w obrębie 24 D., jednostka ewidencyjna B., powiat miasto B., województwo (...), służebności drogi koniecznej, zgodnie z wersją III projektu służebności drogi koniecznej z karty 82 i 85, zawartą w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji R. F. (1) z dnia 04.08.2011 roku (k. 78-79).

Uczestnicy postępowania R. W., A. S., M. P. (1) oponowali ustanowieniu służebności drogi koniecznej, zgodnie z wersją III projektu służebności drogi koniecznej z karty 82 i 85, zawartą w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji R. F. (1) z dnia 04.08.2011 roku (k. 78-79).

Uczestnik postępowania Gmina B. pozostawił wniosek do uznania Sądu. W przypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej przez działki gminne, domagał się przyznania wynagrodzenia w wysokości wyliczonej przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. A. z dnia 13 kwietnia 2012 roku (k. 186-194), którego płatność miałby być rozłożona na okres 5 lat (k. 233-236).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

A. W. i S. W. w drodze nieformalnej umowy z dnia 15.09.1977 roku przekazali część działki nr (...) na rzecz córki M. W. (k. 3 akt sprawy o sygn. C 2479/79 Sądu Rejonowego w Białymstoku). Wyrokiem z dnia 6 maja 1980 roku w sprawie o sygn. akt C 2479/79 Sąd Rejonowy w Białymstoku zobowiązał A. i S. małżonków W. do złożenia oświadczenia woli, przenoszącego na W. i M. małżonków W. prawo własności części działki numer (...) w granicach zaprojektowanych na opisie k. 6 akt - jako działka (...) i pow. 0,118 ha położonej w obrębie wsi D., gmina Z., za równoczesną zapłatą przez W. i M. W. wynagrodzenia w kwocie 48.000 złotych, uznając je za uiszczone, przy czym stwierdził, że niniejsze orzeczenie zastępuje w całości umowę stron (k. 50 akt sprawy o sygn. C 2479/79 Sądu Rejonowego w Białymstoku). Na tej podstawie działka o numerze geodezyjnym (...) o pow. 0,1669 ha, położona w obrębie 24 D., jednostka ewidencyjna B., powiat miasto B., województwo (...), stanowi współwłasność na zasadzie wspólności ustawowej W. W. (1) i M. W. (wypis z rejestru gruntów – k. 11).

Sąd Rejonowy w Białymstoku postanowieniem z dnia 22 października 2008 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 123/08 dokonał podziału majątku wspólnego A. i S. W. i działów spadku po A. i S. W., między innymi w ten sposób, że przyznał działkę nr (...) na rzecz R. W., zaś działkę nr (...) na rzecz M. W. (k. 157-159 akt sprawy o sygn. akt II Ns 123/08 Sądu Rejonowego w Białymstoku). Zatem obecnie działka o numerze geodezyjnym (...) o pow. 0,0500 ha, położona w obrębie 24 D., jednostka ewidencyjna B., powiat miasto B., województwo (...), stanowi własność R. W. (wypis z rejestru gruntów – k. 13). Działka o numerze geodezyjnym (...) o pow. 0,2142 ha, położona w obrębie 24 D., jednostka ewidencyjna B., powiat miasto B., województwo (...) na mocy decyzji Prezydenta Miasta B. z dnia 11 lipca 2011 roku, sygn. nr (...) – I (...) .527.2012, ostatecznej w dniu 28.07.2011 roku, została podzielona na działki: nr (...) o pow. 0,0070 ha, nr 169/47 o pow. 0,0899 ha, nr 169/48 o pow. 0,0537 ha, nr 169/49 o pow. 0,0174 ha, nr 169/50 o pow. 0,0462 ha (decyzja – k. 176). Obecnie działki powstałe z podziału nieruchomości 169/10 oznaczone numerami geodezyjnymi (...), stanowią nadal własność M. W., zaś działka numer (...) stanowi współwłasność M. P. (2) i A. P. na zasadzie wspólności ustawowej (wypis uproszczony z rejestru gruntów – k. 180).

Działka o numerze geodezyjnym (...) o pow. 0,0653 ha, położona w obrębie 24 D., jednostka ewidencyjna B., powiat miasto B., województwo (...), stanowiła współwłasność z udziałami po 1/3 części R. W., A. S. oraz M. K. (wypis z rejestru gruntów – k. 12). M. K. zmarła w dniu 21 czerwca 2012 roku. Sąd Rejonowy w Białymstoku postanowieniem z dnia 18 września 2012 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 5145/12 stwierdził, że spadek po zmarłej na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 20 czerwca 2006 roku nabyła córka M. P. (1) z domu K. (k. 17 akt sprawy o sygn. II Ns 5145/12).

W opinii z dnia 22 marca 1980 roku do sprawy C 2479/79 Sądu Rejonowego w Białymstoku biegły sądowy z zakresu geodezji J. G., wskazał, że celowym byłoby ustanowienie drogi koniecznej o szerokości 3,0 m poprzez działkę nr (...) (k. 39-42 akt sprawy o sygn. C 2479/79 Sądu Rejonowego w Białymstoku). W toku postępowania w sprawie o sygn. akt C 2479/79 A. W. i S. W., oświadczyli do protokołu, iż ustanawiają na rzecz projektowanej do wydzielienia działki (...) i działki (...) służebność przejazdu przez działkę (...) – k. 42 akt, na odcisku równoległym do granicy geodezyjnej od strony D. na szerokości 3 metrów bez wynagrodzenia (k. 49 akt sprawy o sygn. C 2479/79 Sądu Rejonowego w Białymstoku).

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2010 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 1114/09 Sąd Rejonowy w Białymstoku Wydział II Cywilny oddalił wnioski W. W. (5) o stwierdzenie, iż nabył przez zasiedzenie służebność gruntową drogi koniecznej o szerokości 3 metrów i długości około 100 metrów, stanowiącej część nieruchomości położonej w B. w obrębie ewidencyjnym D., oznaczonych numerami geodezyjnymi (...). W uzasadnieniu wskazał, że na części nieruchomości o nr geodezyjnym 169/8 i 169/6, które miałyby być nieruchomościami służebnymi względem działki o nr geodezyjnym 169/7 brak trwałego i widocznego urządzenia gruntowego, które byłoby efektem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego w celu przystosowania gruntu służebnego jako drogi. Dodał, że brak jest śladów, aby droga została formalnie wytyczona (k. 190, 194-199 akt sprawy o sygn. II Ns 1114/09 Sądu Rejonowego w Białymstoku).

Działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) o pow. 0,0357 ha, położona w obrębie 24 D., jednostka ewidencyjna B., powiat miasto B., województwo (...), stanowi własność Gminy B. (wypis z rejestru gruntów – k. 120).

Działka numer (...) o pow. 0,0245 ha położona w obrębie 24 D., jednostka ewidencyjna B., powiat miasto B., województwo (...), stanowiąca własność Gminy B., uległa podziałowi na działki oznaczone numerami geodezyjnymi: 170/34 o pow. 0,0024 ha, 170/35 i pow. 0,0221 ha na mocy decyzji Prezydenta Miasta B. z dnia 12 września 2012 roku, nr (...). (...).224.2012, ostatecznej w dniu 28.09.2012 roku (wypis z rejestru gruntów – k. 300, decyzja – k. 302).

Działki o numerach (...) (przed zatwierdzeniem podziału) stanowiące własność Gminy B., zarządzane są przez Zarząd Dróg i Inwestycji Miejskich, położone są na terenie miasta B., na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ani uchwała o przystąpieniu do sporządzenia takiego planu. Według koncepcji zagospodarowania D., która w przyszłości będzie pomocna przy sporządzaniu planu miejscowego, powyższe działki przewidziane są pod drogę publiczną (pismo z Urzędu Miejskiego w B. z dnia 27 października 2011 roku – k. 119).

Działka numer (...), na której znajduje się dom zamieszkiwany przez wnioskodawców oraz budynek gospodarczy przeznaczony na zakład ślusarski, pozbawiona jest bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Aktualnie dojazd samochodami osobowymi do działki numer (...) odbywa się przez działki numer (...) od strony ulicy (...), pojazdy (...), straży pożarnej korzystają zaś z dojazdu przez działkę numer (...) od strony ulicy (...) (zeznania w charakterze stron W. W. (1) – k. 304-305, M. W. – k. 305, R. W. – k. 305, A. S. – k. 305, M. P. (1) - k 305)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. żądanie ustanowienia drogi koniecznej jest zasadne w sytuacji, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych. Przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma nastąpić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej. Przepis stanowi też jednoznacznie, iż przeprowadzenie drogi koniecznej powinno zawsze uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

W świetle art. 145 § 1 k.c. podstawową przesłanką ustanowienia drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Chodzi więc nie tylko o sytuację całkowitego braku takiego dostępu, ale także o taką, gdy nieruchomość ma wprawdzie dostęp do drogi, ale nieodpowiedni z punktu widzenia zgodnego z przeznaczeniem

korzystania z tej nieruchomości. Istotne jest, by połączenie z drogą publiczną zapewniało wszelką niezbędną - ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia - łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 7 lipca 1999 r. II CKN 786/98 OSNC 2000, z. 2, poz. 34).

W rozumieniu więc art. 145 k.c. „odpowiedni dostęp” do drogi publicznej zależy od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi. Innymi słowy, miarodajne dla rodzaju, rozmiaru i kierunku drogi koniecznej oraz bliższych warunków jej używania są owe potrzeby nieruchomości władnącej. Potrzeby zaś tej nieruchomości wynikają z jej charakteru, a więc sposobu jej użytkowania.

Dodatkowo należy zauważyć, iż potrzeba dostępu do drogi publicznej nie może oznaczać przerzucania na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązkiem jego zapewnienia kosztem istotnego naruszenia uprawnień właścicielskich. W takim bowiem wypadku nastąpiłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie właściciela nieruchomości władnącej ( postanowienie SN z 08.03.2002 r., III CKN 564/00 ). W orzeczeniu z dnia 18 listopada 1998 r. II CKN 45/98 Sąd Najwyższy podkreślił, że przepis art. 145 k.c. nie jest źródłem roszczeń o ustanowienie służebności drogi, zapewniającej jedynie łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej (niezbędnej), zapewniającej dostęp do drogi publicznej. W powołanym orzeczeniu wskazano, że w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej sąd nie jest związany żądaniem wniosku, co do sposobu przebiegu służebności, przeprowadzenie służebności nastąpić winno z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma nastąpić.

W przedmiotowej sprawie bezsporne było, że nieruchomość wnioskodawców nie ma obecnie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, okoliczności tej nie kwestionował żaden z uczestników postępowania. Powyższe wynikało z przeprowadzonych oględzin nieruchomości oznaczonej numerem 169/7 w dniu 12 kwietnia 2011 roku (k. 45- 46).

W związku z powyższym Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji celem określenia wariantów przebiegu drogi koniecznej dla działki nr (...), przy uwzględnieniu propozycji przedstawionych przez zainteresowanych. W opinii z dnia 05.08.2011 roku biegły sądowy R. F. (1) opracował trzy wersje przebiegu służebności drogi koniecznej (k. 78-85). W wersji III służebność drogi koniecznej biegnie – zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym przez wnioskodawców - przez działkę nr (...), pasem szerokości 3,50 m w punktach 5, 6, 4303, 6178, 4422, 5987, 5, bezpośrednio przy granicy z działkami nr (...), a następnie przez działkę nr (...) w punktach nr 6, 7, 8. 9, 10, 11, (...), (...), (...), 6 bezpośrednio przy granicy z działkami nr (...). Biegły ustalił, iż ogólna długość drogi koniecznej zgodnie z tym wariantem wynosi 98,85 m, z tego na działce nr (...) długość drogi koniecznej wynosi 42,90 m, zaś na działce nr (...) m. Ogólna powierzchnia drogi koniecznej zgodnie z III wariantem wynosi - 0,0344 ha, z tego w działce nr (...) ha, zaś a działce nr (...) ha. Biegły wskazał, iż na odcinku od punktu nr 6 do punktu nr 7 i od punktu nr 10 do punktu nr 11 szerokość drogi koniecznej wynosi 3,50 m. Natomiast w punkcie nr 8 szerokość drogi koniecznej wynosi 2,50 m, zaś w punkcie nr 9 – 2,60 m. Biegły dodał, że punkty 8 i 9 stanowią naroża budynku mieszkalnego nr (...) na działce nr (...). Biegły wskazał, że w jego ocenie wersja III służebności drogi koniecznej jest nie do zaakceptowania. Działka nr (...) byłaby w dużym stopniu obciążona z tytułu ewentualnego ustanowienia służebności drogi koniecznej – droga konieczna przebiegałaby bezpośrednio przy budynku mieszkalnym. Ze względu na małą szerokość tej drogi, mieszczącej się w przedziale 2,50 m – 2,60 m, w obrębie budynku mieszkalnego, biegły stwierdził, iż nie widzi możliwości bezpiecznego dojazdu pojazdów samochodowych projektowaną drogą do działki nr (...). Istniałoby też zagrożenie bezpieczeństwa przebywających na tej działce ludzi. W wersji II i III biegły sporządził projekt służebności drogi koniecznej biegnącej przez działkę nr (...) pasem szerokości 3,50 m: w wersji I bezpośrednio przy granicy z działkami (...); w wersji II bezpośrednio przy granicy z działkami nr (...).

Do powyższej opinii zarzuty wnieśli wnioskodawcy (k. 99). Podnieśli, że biegły nie wziął pod uwagę, iż droga w wersji III istnieje nieformalnie od 1977 roku, a prawnie od 1979 roku. Zaznaczyli, że mieszkańcy działki (...) sami korzystają z drogi koniecznej jako dojazdowej. Dodali, że rzeczoznawca nie rozważył, przeprowadzonych przez drogę w wersji III

instalacji gazowej i elektrycznej. Wskazali, że działki (...) nie nadają się do przejazdu. Podnieśli, że biegły nie rozważył, że przebieg drogi konicznej w wersji III jest najkorzystniejszy ze społeczno – gospodarczego punktu widzenia.

Wysłuchany na rozprawie z dnia 6 października 2011 roku biegły sądowy podtrzymał złożoną opinię w całości. Podał, że ze względu na odległość naroży budynku od granicy działki, nie widzi możliwości bezpiecznego przejazdu pojazdów. Zaznaczył, że nie projektuje się dróg koniecznych o szerokości 2,50 m, a szerokość drogi powinna wynosić 3 - 4 m. Podał, że warianty I i II są równorzędne. Wskazał, że nie ma znaczenia, iż drogą faktycznie użytą, odpowiadającą wariantowi III biegną przełącza gazowe i elektryczne. Podał, że ustanowienie drogi przy samym budynku jest uciążliwe dla jego mieszkańców ze względu na hałas, spaliny i bezpieczeństwo w ruchu drogowym. Biegły wskazał, że drogę przez działkę (...) należałoby wyrównać, utwardzić.

Sąd, po uzyskaniu informacji z Urzędu Miejskiego w B. z dnia 27.10.2011 roku, iż działki o nr (...), nie są drogami publicznymi, lecz na taką drogę są przewidziane w koncepcji zagospodarowania D. (k. 119), dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego R. F. (1), w zakresie wersji I i II (k. 127). W opinii uzupełniającej z dnia 27.12.2011 roku biegły z zakresu geodezji sporządził projekt służebności drogi konicznej w wersjach IV i V (k. 132-136). W wersji IV droga koniczna biegnie przez działkę nr (...), pasem szerokości 3,50 m, bezpośrednio przy granicy z działkami nr (...) oraz przez działkę nr (...), stanowiącej drogę wewnętrzną pasem szerokości 3,50 m. Długość służebności w wersji IV wynosi 70,33 m, powierzchnia zaś 251m<sup>2</sup>, w tym: na działce nr (...)m<sup>2</sup>, na działce nr (...)m<sup>2</sup>. W wersji V droga koniczna biegnie przez działkę nr (...) pasem szerokości 3,50 metrów, bezpośrednio przy granicy z działkami nr (...) oraz przez działkę nr (...), stanowiącą drogę wewnętrzną, pasem szerokości 3,5 m. Długość służebności drogi konicznej w wersji V wynosi 65,30 m, zaś powierzchnia 233m<sup>2</sup>, w tym: na działce nr (...) m<sup>2</sup>, na działce nr (...) m<sup>2</sup>.

Do powyższej opinii uzupełniającej zarzuty wnieśli wnioskodawcy (k. 148-149). Wskazali, że działki (...) są zakrzaczone, zadrzewione. Umożliwienie przez nie przejazdu, wymagałoby sporych nakładów finansowych i wszczęcia procedur administracyjnych. Wskazali również zalety ustanowienia służebności drogi publicznej zgodnie z wersją III. Dodali, że ustanowienie drogi w innej wersji pozbawiłoby dojazdu działkę nr (...).

Z uwagi na to, iż w toku niniejszego postępowania zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta B. z dnia 11 lipca 2011 roku, sygn. nr (...) – I (...).527.2012, ostateczną w dniu 28.07.2011 roku, podziałowi uległa działka (...), Sąd dopuścił opinię uzupełniająca biegłego z zakresu geodezji, celem zaktualizowania projektów służebności drogi konicznej w wariantach IV i V (k. 219). Biegły sądowy R. F. (2) w opinii z dnia 19.06.2012 roku sporządził projekt drogi konicznej w wersji IVa i Va (k. 231-236). W wersji IVa (k. 233, 235) droga koniczna biegnie przez działkę nr (...), pasem szerokości 3,50 m w punktach 4902, 4836, 5580, 2, 13, 4902, a następnie przez działkę nr (...), pasem szerokości 3,50 m w punktach nr 6, (...), 13, 1, 6 oraz przez działkę nr (...), stanowiącą drogę wewnętrzną, pasem szerokości 3,5 m, w punktach 3, 4, 5, 4902, 6, 5. Powierzchnia drogi wynosi odpowiednio – na działce nr (...) m<sup>2</sup>, na działce nr (...)m<sup>2</sup>, na działce nr (...) m<sup>2</sup> – razem 251 m<sup>2</sup>. Ogólna długość drogi konicznej wynosi 70,33 m. W wersji V droga koniczna biegnie przez działkę nr (...), pasem szerokości 3,50 m, w punktach 14, 7, 4768, 4840, 4903, 14, a następnie przez działkę nr (...), pasem szerokości 3,5 m w punktach 14, 8, 12, 4903, 14 oraz przez działkę nr (...), stanowiącą drogę wewnętrzną pasem szerokości 3,5 m w punktach nr 12, (...), 9, 11, 10, 1. Powierzchnia odpowiednio wynosi – na działce nr (...)m<sup>2</sup>, na działce nr (...) m<sup>2</sup>, na działce nr (...) m<sup>2</sup> – razem 233 m<sup>2</sup>. Ogólna długość wynosi 65,30 m.

Należy zaznaczyć, że na datę sporządzenia powyższej opinii uzupełniającej nie został zatwierdzony podział działki nr (...) o pow. 0,0245 ha (decyzja Prezydenta Miasta B. z dnia 12 września 2012 roku, nr (...). (...).224.2012, ostateczna w dniu 28.09.2012 roku – k. 302). Biegły sądowy wysłuchany na rozprawie z dnia 25 października 2012 roku podtrzymał opinię w całości (k. 304). Wskazał, że warianty IVa i Va są równorzędne, przy czym w przypadku wariantu Va konieczne jest, z uwagi na dokonany podział działki numer (...), sporządzenie kolejnej opinii uzupełniającej. Zaznaczył, że długość drogi między tymi wariantami różni się zaledwie o kilka metrów i brak jest istotnej różnicy, czy droga będzie prowadzić do ulicy (...), czy Porannej. Oba projektowane dojazdy są zarośnięte krzakami, chwastami. Podtrzymał swoje stanowisko, iż w wariantcie III jest za mała odległość między budynkiem mieszkalnym, a granicą

działki. Pokreślił, że ze względu bezpieczeństwa nie jest wskazane poruszanie się po tej drodze, a długość drogi w wariantcie III byłaby największa.

Powyższej opinii biegłego Sąd dał wiarę w całości. Została ona sporządzona w sposób spójny i logiczny. Biegły w sposób zrozumiały i wyczerpujący odniósł się do zarzutów stawianych przez wnioskodawców wskazując jednoznacznie powody, dla których w opinii zasadniczej wariant III drogi koniecznej ocenił negatywnie.

Na okoliczność ustalenia przebiegu drogi koniecznej, stopnia uciążliwości poszczególnych wariantów opracowanych przez biegłego, Sąd dopuścił dowód z przesłuchania stron postępowania: wnioskodawców - W. W. (1) (k. 234-235, 28, 107), wnioskodawczyni M. W. (k. 235, 29); oraz uczestnika postępowania - R. W. (k. 235,29), A. S. (k. 235, 29, 107), M. P. (1) (k. 235), M. W. (k. 235-236).

Wnioskodawca W. W. (1) zeznał, że najbardziej odpowiedni przebieg drogi koniecznej zawiera się w wariantcie III opinii, zgodnie z którym odbywa się faktyczny dojazd do nieruchomości, na której prowadzi zakład ślusarski. Kategoriecznie sprzeciwił się wariantom IVa i Va wskazując, że działki gminne są zarośnięte krzakami, zaroślami, drzewami i nie są utwardzone. Zeznał, iż będzie utrudnione doprowadzenie kanalizacji, w razie ustanowienia drogi koniecznej w innym wariantcie niż III. Przyznał jednocześnie, że dotychczasowy dojazd przez nieruchomości stanowiące własność uczestników postępowania, nie jest możliwy dla pojazdu (...) ponieważ jest za wąsko i odbiór śmieci z jego posesji odbywa się przez sąsiednią działkę numer (...). Wskazał, że gdy na jego działce był pożar, to również samochód straży pożarnej musiał dojechać przez działki od strony ulicy (...).

Powyższe zeznania co do braku możliwości przejazdu przez działki numer (...) przez większe pojazdy, jak też i co do stanu działek gminnych potwierdziła wnioskodawczyni M. W.. Podniosła, że w 1977 roku jej rodzice zostawili jej 3metry na drogę, w miejscu gdzie biegnie droga przewidziana w wariantcie III. Kategoriecznie nie wyraziła zgody przeprowadzenie drogi koniecznej w wariantcie IV a i Va, podała, że z uczestnikami postępowania jest skonfliktowana od 2008 roku.

Uczestnik postępowania R. W. zeznał, że obecnie użytkowana przez wnioskodawców droga w wariantcie III jest dla niego bardzo uciążliwa i obawia się o bezpieczeństwo dzieci mieszkających z nim siostr. Wskazał, że do wnioskodawcy, który prowadzi warsztat kowalski wielokrotnie w ciągu dnia przyjeżdżają klienci. Często zdarza się, że klienci wnioskodawców na działce (...) parkują swoje samochody, gdy brama jest zamknięta. Zaznaczył, że w przyszłości, chce zbudować działkę (...), a ewentualna droga konieczna o szerokości 3 metrów, uniemożliwiłaby to, gdyż działka (...) ma jedynie 12 metrów szerokości. Podał, że dotychczas użytkowaną przez wnioskodawców drogą nie jest w stanie przejechać ani samochód (...), ani większe busy, między innymi jak to miało miejsce ostatnio - bus ze stałą. Powyższe zeznania potwierdziły uczestniczki postępowania A. S. oraz M. P. (1).

Biorąc pod uwagę powyższe zeznania, którym Sąd dał wiarę, gdyż wzajemnie ze sobą korelowały, a także wnioski zawarte w zasadniczej opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, Sąd uznał, iż brak jest podstaw, aby ustanowić służebność drogi koniecznej zgodnie z wersją III opinii akceptowaną przez wnioskodawców. Tak ustalona droga konieczna nie spełniałaby z jednej strony podstawowych standardów technicznych, jakim winien odpowiadać dostęp do drogi publicznej, z drugiej strony przebieg drogi koniecznej, jakiego domagali się wnioskodawcy, byłby sprzeczny z interesem społeczno-gospodarczym. Przede wszystkim nie ulega wątpliwości, że droga ta byłaby zbyt wąska. Przejazd o szerokości 3,50 metrów, zawężający się w niektórych punktach – na wysokości domu uczestników postępowania - do 2,50 m – 2,60 m, nie spełnia wymogów przewidzianych dla drogi. Powyższe wynika zarówno ze stanowiska biegłego z zakresu geodezji, ale również z zeznań uczestników postępowania, jak i samych wnioskodawców, którzy przyznali, że na działkę numer (...) drogą zgodną z wersją III opinii nie może przejechać ani pojazd (...), straży pożarnej, czy średniej wielkości pojazd dostawczy. Droga przebiegająca w sposób wnioskowany przez wnioskodawców nie spełniałaby zatem podstawowych funkcji, które winna wypełniać poprzez umożliwienie dojazdu do posesji zabudowanej pojazdom użyteczności publicznej, wyłączając tym samym na bezpieczeństwo każdego właściciela działki nr (...).

Należy ponadto zauważyć, że utrzymanie obecnego stanu rzeczy i ustanowienie drogi koniecznej zgodnie z wersją III, stanowiłoby naruszenie interesu społeczno – gospodarczego jako nadmiernie uciążliwie dla właścicieli działek nr

(...). Taki przebieg drogi ze względu na rozmiary powyższych działek i bezpośrednią bliskość budynku mieszkalnego zarówno zagraża bezpieczeństwu uczestników postępowania, jak i stanowi źródło nadmiernego hałasu. Z uwagi, na to iż wnioskodawca prowadzi na swojej nieruchomości zakład ślusarski, ruch na obecnym przejeździe, jest stosunkowo duży i uniemożliwia, jak na to wskazują zeznania uczestników postępowania, niezakłócone, bezpieczne korzystanie z działek nr (...). Istotne jest również to, że ze względu na szerokość tych działek, 3,50 metrowa służebność, znacznie ograniczyłaby możliwość dysponowania gruntem przez właścicieli. Dodatkowo należy, zauważyć, że droga konieczna w wersji III jest najdłuższą z projektowanych dróg.

Biorąc pod uwagę powyższe, jak i okoliczność, że pozostałe wersje przebiegu drogi koniecznej są porównywalne, Sąd uznał za optymalne ustanowienie służebności zgodnie z wersją IVa. Należy zauważyć, że wersja przebiegu drogi przewidziana w wariantcie Va wymagałaby - z uwagi na podział działki numer (...) - modyfikacji i opracowania kolejnej opinii uzupełniającej i poniesienia dodatkowych kosztów. Uzasadnione było zatem poprowadzenie drogi koniecznej w sposób przewidziany w wariantcie Va, gdzie droga w części biegnie przez nieruchomości stanowiące odrębny majątek wnioskodawczyni, tj. numer 169/50 i 169/9 oraz działkę Gminy B. oznaczoną numerem 938. Należy ponadto zaznaczyć, że działka numer (...) w koncepcji zagospodarowania D., która w przyszłości będzie pomocna przy sporządzaniu planu miejscowego, przeznaczona jest pod drogę publiczną. Powyższe wynika nie tylko z informacji udzielonej poprzez Urząd Miejski w B. z dnia 25 października 2011 roku (k. 119), ale również z uzasadnienia decyzji zatwierdzającej podział działki numer (...) z dnia 11 lipca 2011 roku (k. 176) oraz działki numer (...) z dnia 12 września 2012 roku (k. 302), w których wskazano, że powyższa działka, jak też działka (...) zostaną zagospodarowane jako część pasa drogowego. Wskazane okoliczności przemawiają dodatkowo za słusznością poprowadzenia drogi koniecznej zgodnie z wersją IVa opinii. Należy podkreślić, że zaprojektowana służebność ma odpowiednią szerokość 3,50 m na całej długości. Ponadto, jest krótsza niż droga konieczna w projekcie III. Korzystanie z niej, w opinii Sądu, zapewni nieruchomości władnącej należyty dostęp do drogi publicznej zgodnie z potrzebami wynikającymi z charakteru działki numer (...) i nie będzie uciążliwie dla właścicieli działek obciążonych, które nie są zabudowane, tym bardziej, że działki numer (...) stanowią aktualnie przedmiot własności wnioskodawczyni (majątek odrębny). Wprawdzie urządzenie drogi zgodnie z wersją IVa będzie wymagało od wnioskodawców nakładów, lecz nie będą one nadmierne. Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości M. A., którego opinia będzie omówiona w dalszej części uzasadnienia, wysłuchany na rozprawie z dnia 24 maja 2012 roku, wskazał, że nie potrzeba szczególnych czynności, aby zaadoptować przedmiotowe działki na drogi. Zaznaczył, że należy usnąć jedynie kilka drzewek, zarośli, a nawierzchnia nie musi być koniecznie utwardzana, tym bardziej, że obecny przejazd na działkę nr (...) odbywa się po nieutwardzonym gruncie.

Należy ponadto wyjaśnić, że brak było podstaw wytyczenia drogi koniecznej zgodnie z wariantem III wskazanym przez wnioskodawców przez działki numer (...), mimo że działki te, jak i działka numer (...) powstały na skutek podziału działki (...) w toku postępowania w sprawie C 2479/79 Sądu Rejonowego w Białymstoku. Nowo wydzielona działka (...) nie miała dostępu do drogi publicznej. Wprawdzie, w toku postępowania w sprawie o sygn. akt C 2479/79 A. i S. W., oświadczyli, iż ustanawiają na rzecz projektowanej do wydzielenia działki (...) służebność przejazdu przez działkę (...), to oświadczenie, to nie spełniało wymaganej prawem formy dla ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. Zgodnie z art. 158 kc, który na podstawie art. 245 § 1 kc znajduje zastosowanie w odniesieniu do służebności, ustanawianie ograniczonego prawa rzeczowego wymaga złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego. Ponadto w orzeczeniu w sprawie C 2479/79 Sądu Rejonowego w Białymstoku nie zostało zawarte rozstrzygnięcie o ustanowieniu służebności.

Zgodnie z art. 145 § 2 zd. 2 kc, w razie podziału nieruchomości powodującego, że powstała na skutek podziału działka utraciła dostęp do drogi publicznej, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić w miarę możliwości przez grunty, które były przedmiotem podziału. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia z dnia 11 marca 1970 roku w sprawie o sygn. akt III CRN 36/70, które Sąd popiera i uznaje za własne, wskazał, 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 powodowałoby dla tego gruntu mniejszy uszczerbek niż dla gruntu, który był przedmiotem czynności prawnej. Omawiany wyjątek, dokonany w imię zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.), nie może jednak iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.). Jeżeliby zatem

przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, powodowałoby dla tego gruntu znacznie większy uszczerbek niż dla innego gruntu, to z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego nie jest dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, i droga winna być przeprowadzona przez inny grunt. Taka sytuacja zachodzi w przedmiotowej sprawie, ewentualne poprowadzenie drogi koniecznej przez działki numer (...), jak wyżej była o tym mowa, jest szczególnie uciążliwe dla uczestników postępowania i sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym.

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. ustanowienie służebności drogi koniecznej uzasadnia ekwiwalentne świadczenie wynagrodzenia ze strony właściciela nieruchomości władnącej, które pełni funkcje ceny za samo ustanowienie służebności. Ustawodawca przewidując obowiązek ustalania wynagrodzenia, nie wskazał jakichkolwiek wskazówek ani podstaw jego ustalenia, pozostawiając te kwestię w gestii sądu. Ustanawiając służebność, sąd orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właściciela nieruchomości służebnej, chyba że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2000 roku w sprawie o sygn. akt IV CKN 1197/00, LEX nr 381021). W związku z tym, że wnioskodawczyni nie zrzekła się wynagrodzenia za ustanowienie służebności na jej działkach stanowiących jej majątek odrębny, a Gmina B. wnioskowała o przyznanie wynagrodzenia, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wyliczenia wysokości wynagrodzenia.

W opinii z dnia 16.04.2012 roku (k. 186-194) biegły sądowy M. A. wyliczył wynagrodzenie za ustanowienie służebności w wersji IV na kwotę 18.776 zł. Na marginesie należy również wskazać, że biegły wyliczył wynagrodzenie za ustanowienie służebności zgodnie z wariantem III na kwotę 49.970 złotych.

Zarzuty do powyższej opinii wnieśli wnioskodawcy (k. 208-209). Podnieśli, iż biegły błędnie ustalił wartość służebności zgodnie z wariantem III. Dodali, że nie uwzględnił on wartości nakładów, jakie musieliby poczynić, aby przeprowadzić drogę zgodnie z wariantem IV i V.

Wysłuchany na rozprawie z dnia 24 maja 2012 roku biegły M. A., podtrzymał opinię. Wskazał, że uwzględnił przy wycenie cechy poszczególnych nieruchomości. Podał, że na działkach gminnych znajdują się nieliczne drzewa – samosiewy sosny, brzozy. Podał, że z usytuowania działek gminnych, wynika, że zostaną one przeznaczone na drogi. Podkreślił, że przy wycenie działek w wersji IV i V brał pod uwagę, konieczność dostosowania działek do przejazdu. Podał, że w wariantcie III, w przeciwieństwie do wariantów IV i V, nie przyjął żadnego współczynnika korygującego, gdyż uciążliwość służebności zgodnie z tym wariantem byłaby duża. Droga biegnie bowiem, przy samym domu. Wskazał, że dla działki (...) dojazd nie jest niezbędny, gdyż nie jest ona zabudowana.

Powyższej opinii biegłego Sąd dał wiarę w całości. Została ona sporządzona w sposób dokładny i logiczny. Biegły odniósł się wyczerpująco do zrzutów stawianych przez strony. Brak było podstaw, aby wycenę kwestionować. Wskazać również należy, że przebieg służebności drogi koniecznej zgodnie z wersją IV i IVa, był tożsamy co przebiegu, długości, szerokości i powierzchni.

Sąd uznał za uzasadnione z punktu widzenia zarówno dla wnioskodawców, wnioskodawczyni oraz uczestnika postępowania Gminy B. ustalenie okresowego, rocznego wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Obowiązek zapłaty wynagrodzenia jednorazowego stanowiłby stosunkowo wysokie obciążenie budżetu wnioskodawców, a należność za ustanowienie służebności płatna okresowo, będzie mniej odczuwalna dla współwłaścicieli działki nr (...) oraz pozwoli na otrzymywanie stałego dochodu z tytułu znoszenia służebności, właścicielom działek nr (...). Ponadto Sąd wziął pod uwagę prawdopodobną - ze względu na koncepcję zagospodarowania D. - możliwość przeznaczenia działki numer (...) pod drogę publiczną, która to okoliczność wyłącza konieczność uiszczania wynagrodzenia na rzecz Gminy B.

Aby obliczyć wynagrodzenie okresowe należne właścicielom obciążonych nieruchomości, początkowo należało ustalić, jaka część wynagrodzenia w kwocie 18.776 złotych przypadnie właścicielowi działek nr (...), a jaka część właścicielowi działki nr (...). Zatem, mając na względzie, iż służebność drogi koniecznej zajmie na działkach nr (...) łącznie



powierzchnię  $163\text{m}^2$ , zgodnie z wyliczeniami zawartymi w opinii biegłego, wynagrodzenie za ustanowienie służebność obciążającej te działki wyniesie  $-12.193,21$  zł złotych  $[(163\text{m}^2 \times 149,61 \text{ zł/m}^2) \times 0,5 = \text{po zaokrągleniu } 12.193,21 \text{ zł}]$ . Stosując taką samą metodę, Sąd obliczył wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej o pow.  $88\text{m}^2$  na działce (...) na kwotę  $6.582,84$  złotych  $[(88\text{m}^2 \times 149,61 \text{ zł/m}^2) \times 0,5 = 6.582,84 \text{ zł}]$ .

Aby obliczyć, wynagrodzenie okresowe należało się posłużyć metodą wskazaną przez biegłego M. A. na rozprawie z dnia 24 maja 2012 roku, mianowicie podzielić ustalone wynagrodzenie jednorazowe przez 10. Zatem okresowe wynagrodzenie roczne, należne od wnioskodawców W. W. (1) i M. W. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni M. W. wyniesie po zaokrągleniu kwotę po 1.219 złotych rocznie ( $12.193,21/10 = 1.219,321$ ), zaś na rzecz Gminy B. po zaokrągleniu 658 złotych rocznie ( $6.582,84/10 = 658,284$ ).

Sąd zasądził powyższe kwoty, płatne rocznie do dnia 31 marca każdego kolejnego roku, poczynając od roku 2013. Wszystkie zaś kwoty, zasądził z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek uchybienia w terminie płatności.

Mając na względzie powyższe, Sąd na podstawie art. 145 § 1, 2 i 3 orzekł jak w punkcie I, II i IV sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 520 § 2 kpc i obowiązek ich uiszczenia w nałożono solidarnie na wnioskodawców, którzy mieli główny interes prawny w ustanowieniu służebności drogi koniecznej.

Wydatki w sprawie Sąd ustalił na kwotę  $5.271,92$  zł. Składały się na nie: wynagrodzenia biegłych powołanych w sprawie -  $2.023,73$  zł – k. 90 i 110,  $1.081,77$  zł – k. 140,  $979,70$  zł – k. 197,  $1.081,77$  zł – k. 241; koszty oględzin –  $31,75$  zł – k. 59; oraz wydatkiem związane z pozyskiwaniem informacji z Urzędu Miejskiego w B. –  $12$  zł – k. 121;  $61.20$  zł – k. 174). Zostały one uiszczone do kwoty  $1.000$  złotych przez wnioskodawców (k. 55, 170).

Zatem rozstrzygając o pozostałych nieuiszczonych kosztach sądowych w kwocie  $4.271,92$  złotych Sąd obciążył nimi solidarnie wnioskodawców.

W pozostałym zakresie zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520§1 kpc).