

Sygn. akt I Ns 16/18

# POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Tarnowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący : sędzia Anna Chmielarz**

**Protokolant: sekretarz sądowy Małgorzata Kopacz**

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2019 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. S. (1)

przy uczestnictwie K. B., A. B., M. K., R. K., Z. K.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

## **postanawia:**

I. ustanowić na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w W., gmina R., obręb (...) W., stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,72 ha, objętej księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie służebność drogi koniecznej biegnącej od ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) R., szlakiem oznaczonym jako odcinki E – F, E – J, K – L, F – G, G – H oraz H – I na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIb, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 2 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 15 października 2018 r., przebiegającym:

a/ w kierunku północnym po terenie działki nr (...) (odcinek E – F) objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie, na długości wynoszącej 161,21 m, szerokością odpowiadającą całej szerokości tej działki, wynoszącą w wybranych punktach 2,37 m, 3,22 m, 4,11 m, 4,06 m, 3,15 m i 3,23 m, na powierzchni wynoszącej 580 m<sup>2</sup>,

b/ po terenie działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie, na powierzchni wynoszącej 59 m<sup>2</sup>:

- wzdłuż zachodniej granicy tej działki (odcinek E – J) na długości wynoszącej 45,18 m, zmienną szerokością wynoszącą 1,13m i 0,28 m, stanowiącą poszerzenie szlaku służebności do szerokości 3,50 m razem z działką nr (...),

- wzdłuż zachodniej granicy tej działki (odcinek K – L) na długości wynoszącej 9,13 m, szerokością wynoszącą 0,35 m, stanowiącą poszerzenie szlaku służebności do szerokości 3,50 m razem z działką nr (...),

- wzdłuż północnej granicy tej działki (odcinek F – G) na długości wynoszącej 9,70 m, szerokością wynoszącą 3,50 m,

c/ wzdłuż północnej granicy działki nr (...) (odcinek G – H) objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie, na długości wynoszącej 9,09 m, szerokością wynoszącą 3,50 m, na powierzchni wynoszącej 32 m<sup>2</sup>,

d/ wzdłuż północnej granicy działki nr (...) (odcinek H – I) objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie, na długości wynoszącej 19,63 m, szerokością wynoszącą 3,50 m, na powierzchni wynoszącej 69 m<sup>2</sup>,

II. zasądzić od wnioskodawcy M. S. (1) (PESEL: (...)):

a/ na rzecz właściciela działki nr (...) uczestniczki Z. K. (PESEL: (...)) kwotę 5.510 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset dziesięć złotych 00/100),

b/ do niepodzielnej ręki właścicieli działek nr (...) uczestników K. B. (PESEL: (...)) i A. B. (PESEL: (...)) kwotę 2.635 zł (słownie: dwa tysiące sześćset trzydzieści pięć złotych 00 /100)

- tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz działki nr (...), płatne w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty w przypadku opóźnienia płatności w terminie,

III. nakazać pobrać od wnioskodawcy M. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tarnowie kwotę 2.536,71 zł (słownie: dwa tysiące pięćset trzydzieści sześć złotych 71/100) tytułem brakujących wydatków związanych z opiniami biegłych sądowych,

IV. uznać, że w pozostałym zakresie każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sędzia Anna Chmielarz

**Sygn. akt I Ns 16/18**

## UZASADNIENIE

**postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 16 grudnia 2019 r.**

**Wnioskodawca M. S. (1)**, wskazując jako uczestników postępowania K. B. i A. B., wniósł o ustanowienie za wynagrodzeniem na nieruchomości K. B. i A. B. położonej w W. przy ul. (...), gmina R., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), służebności drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości położonej w W., gmina R., składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), wschodnim krańcem działki nr (...), na całej jej długości, o szerokości zapewniającej odpowiedni dojazd maszynami rolniczymi. Ponadto wnioskodawca domagał się zasądzenia od niego na rzecz uczestników jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie wnioskowanej służebności oraz zasądzenia na jego rzecz od uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 3-6).

Na uzasadnienie wniosku wnioskodawca podał, że jest właścicielem działki nr (...), zaś uczestnicy są właścicielami działki nr (...). Wyjaśnił też, że jego nieruchomość nie posiada dostępu do drogi publicznej, co utrudnia, a wręcz uniemożliwia prawidłowe gospodarowanie nią. Zaznaczył przy tym, że dostęp jego nieruchomości do drogi publicznej (tj. ul. (...)) możliwy jest jedynie dotychczas utartym szlakiem prowadzącym przez działkę uczestników nr (...), albowiem działka ta jako jedyna ze znajdujących się w sąsiedztwie jego nieruchomości zabudowanych działek nie jest ogrodzona od strony drogi publicznej i posiada dwa zjazdy z drogi gminnej, a mianowicie jeden wykorzystywany dla potrzeb uczestników i drugi bezpośrednio łączący się z wnioskowanym szlakiem służebności. Nadto wywodził, że wnioskowany szlak jest najkrótszy i stanowi najmniejsze obciążenie, dla gruntu, na którym ma zostać ustanowiona służebność, co dodatkowo potwierdza okoliczność, że prawo przejazdu tym szlakiem będzie wykonywane sporadycznie (tj. kilka razy do roku) oraz na potrzeby związane z zabiegami agrotechnicznymi na jego działce. W kontekście powyższego stwierdził tym samym, że jego faktyczną ingerencję w prawo własności uczestników odzwierciedla minimalny współczynnik współkorzystania przez niego z nieruchomości uczestników. Kolejno podał, że wnioskowany

szlak drożny od wielu lat jest używany zarówno przez niego, jego poprzedników prawnych, jak i przez właścicieli sąsiednich w stosunku do jego działki nieruchomości, co też potwierdza wyrok Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 26 czerwca 1997 r. (sygn. akt I C 295/96) nakazujący K. B. i M. K. przywrócenie stanu poprzedniego szlaku drożnego o szerokości około 3 m, który został wydany w związku z uniemożliwianiem przez właścicieli działki nr (...) jego poprzednikom prawnym przejazdów do ich działki poprzez wykopanie rowu na drodze i wbijanie w nią palików.

W piśmie procesowym z dnia 15 stycznia 2018 r. (k. 35) **wnioskodawca** sprecyzował szerokość wnioskowanego szlaku służebnego oznaczając ją na 4 m.

**Odpowiadając na wniosek (k. 46-48) uczestnicy K. B. i A. B.** wnieśli o jego oddalenie, bądź ewentualnie – z ostrożności procesowej, na wypadek przyjęcia, że nieruchomość wnioskodawcy nie posiada dostępu do drogi publicznej – o ustanowienie służebności drogi koniecznej innym niż wnioskowany szlakiem, a mianowicie drogą biegnącą do nieruchomości wnioskodawcy od strony północnej, bądź – w razie uznania, że szlak ten nie może zostać poprowadzony ostatnio wymienioną drogą - szlakiem wiodącym drogą biegnącą między działkami nr (...) oraz północnym skrajem działek nr (...) o szerokości 3 m, za stosownym wynagrodzeniem.

W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestnicy zaprzeczyli, aby nieruchomość wnioskodawcy nie posiadała dostępu do drogi publicznej i aby jedyne połączenie tej nieruchomości z drogą publiczną stanowił wschodni kraniec ich działki. Podkreślili przy tym, że szlak, którym obecnie wnioskodawca dojeżdża do swojej działki jest dla niego najwygodniejszym, a nie jedynym szlakiem, bowiem oficjalny dojazd do działki wnioskodawcy stanowi droga prowadząca od północy od strony nieruchomości S. G., którą też wnioskodawca przez wiele lat dojeżdżał do swojej nieruchomości. Kolejno podali, że szlak, z którego obecnie korzysta wnioskodawca, a który pierwotnie grzecznościowo był udostępniany jego poprzednikowi, biegnący wschodnim krańcem ich działki nr (...), umiejscowiony jest nie tylko na ich działce, ale na granicy ich działki nr (...) i działki nr (...), tak że połowa tego szlaku (tj. około 1,2 m) biegnie po ich działce, zaś pozostała jego część (tj. około 1,2 m) po działce sąsiedniej nr (...). W konsekwencji niniejszego stwierdzili, że żądanie wnioskodawcy ustanowienia drogi koniecznej tylko na ich posesji, a zarazem o szerokości 4 m jest nie do zaakceptowania i skutkowałoby niczym nieuzasadnionym, a zarazem nadmiernym obciążeniem ich nieruchomości, z uwagi na niemożność zagospodarowania ich działki i trudności z jej ogrodzeniem oraz na bliskość wnioskowanego szlaku do ich domu. Wyjaśnili przy tym, że skoro nawet aktualnie użytkowany szlak, pomimo że nie jest szeroki i często wykorzystywany, pociąga za sobą dla nich jako dla właścicieli i domowników uciążliwość, to tym bardziej wnioskowany szlak o szerokości 4 m, który niesie ze sobą ryzyko wzmożenia ruchu, uniemożliwiłby im spokojne zamieszkiwanie we własnym domu (wnioskowany szlak biegnie bowiem prawie pod oknami ich domu, zaś jego ustanowienie doprowadziłoby do sytuacji, że ich dom z dwóch stron graniczyłby z drogami). W końcu odnośnie zaproponowanego przez siebie szlaku wiodącego drogą biegnącą między działkami nr (...) oraz północnym skrajem działek nr (...) o szerokości 3 m, podnieśli, że droga między działkami nr (...) stanowi gruntową drogę dojazdową do dalej położonych pól i istnieje od wielu lat, zaś działki nr (...) stanowią ich własność, a nadto, że szlak ten będzie o wiele mniej uciążliwy od wnioskowanego przez wnioskodawcę.

**W replice na odpowiedź uczestników na wniosek (k. 56-60) wnioskodawca** zmodyfikował żądanie wniosku w ten sposób, że wniósł o ustanowienie za wynagrodzeniem na styku nieruchomości uczestników K. B. i A. B. położonej w W. przy ul. (...), gmina R., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomości M. K. i R. K. położonej w W. przy ul. (...), gmina R., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w W., gmina R., składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), wschodnim krańcem działki nr (...) i zachodnim krańcem działki nr (...), na całej ich długości, o szerokości 2 m na każdej ze wskazanych działek (tj. o łącznej szerokości 4 m).

Ponadto wnioskodawca podniósł, że na żadnym z zaproponowanych przez uczestników alternatywnych szlaków nie da się ustanowić służebności drogi koniecznej, bowiem w przypadku pierwszego z rzeczonych szlaków wyznaczenie po nim trasy służebności drogi koniecznej z uwagi na istniejącą na jego dalszej części gęstą zabudowę nie jest fizycznie możliwe (odległość pomiędzy zabudowaniami i ogrodzeniami działek nie pozwala bowiem na prowadzenie na nim

jakiegokolwiek przejazdu, w tym zwłaszcza sprzętem rolniczym), wiąże się z obciążeniem aż kilku lub kilkunastu nieruchomości, a nadto szlak ten jest 3 razy dłuższy od wnioskowanego przez niego szlaku, zaś w przypadku drugiego z niniejszych szlaków nigdy w jego przebiegu nie był urządzony jakikolwiek szlak drożny, który mógłby stanowić odpowiedni dojazd do jego działki, na styku drogi biegnącej między działkami nr (...) z drogą publiczną brak jest odpowiedniego wjazdu na drogę biegnącą między działkami nr (...) (tj. mostka) w miejscu istniejącego tam rowu, a nadto w jego przebiegu, na ewentualnej trasie wjazdu z drogi publicznej, zostały umieszczone słupki najprawdopodobniej instalacji gazowej, co czyni niemożliwym dojeżdżanie przez niego tą trasą do swojej działki sprzętem rolniczym. Wnioskodawca zaprzeczył także, aby kiedykolwiek dojazd do jego działki odbywał się od strony północnej, a to już tylko z powodu istniejącej w tamtej okolicy gęstej zabudowy mieszkalnej. W końcu przyznał też, że wnioskowany przez niego szlak faktycznie może przebiegać na styku działek nr (...), bowiem potwierdza to treść wyroku z dnia 26 czerwca 1997 r. odnoszącego się do tego samego szlaku drożnego oraz okoliczność, że Państwo K., wznosząc wiele lat temu na swojej posesji betonowe ogrodzenie, celowo cofnęli się z jego usytuowaniem w głąb swojej działki, aby biegnący obok szlak był drożny i zapewniał sprawny dojazd do jego działki. Odnośnie żądanej szerokości wnioskowanego szlaku wyjaśnił, że z uwagi na wykorzystywanie przez niego jego działki do celów rolniczych oraz zamiar wykonywania przez niego przejazdów wnioskowanym szlakiem sprzętami i maszynami rolniczymi, stanowi ona minimalną szerokość dla zapewnienia mu swobodnego dojazdu do jego nieruchomości, który z racji zdeterminowania jego częstotliwości koniecznością wykonania w danym okresie prac rolniczych, nie będzie się też odbywał codziennie, czy kilka razy każdego dnia, jak też nie będzie się różnił od częstotliwości dotychczas wykonywanych przejazdów oraz wykonywania na niej prac sezonowych. Wskazał też, że wnioskowany przez niego przebieg szlaku służebnego nie jest podyktowany jego jak najwyższym komfortem i wygodą, ale tym, że stanowi on jedyny szlak, który może mu zapewnić realny i odpowiedni dojazd z drogi publicznej do jego działki.

Postanowieniem z dnia 16 lutego 2018 r. (k. 115) Sąd Rejonowy w Tarnowie wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania M. K. oraz R. K..

W piśmie procesowym z dnia 19 lutego 2018 r. (k. 134-135) **uczestnicy K. B. i A. B.** sprecyzowali, że zaproponowany przez nich pierwszy alternatywny szlak służebny do nieruchomości wnioskodawcy od strony północnej biegnie wzdłuż wschodniej granicy działek nr (...) oraz działką nr (...), zaznaczając, że wszystkie te działki są objęte księgą wieczystą nr (...) i należą do S. G. i M. G., zaś drugi alternatywny szlak biegnie przez działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...), stanowiącą własność Z. K. oraz północnym krańcem stanowiących ich własność działek nr (...), objętych księgą wieczystą odpowiednio nr (...).

W piśmie procesowym z dnia 5 marca 2018 r. (k. 137-140) **uczestnicy K. B. i A. B.** podtrzymali stanowisko zajęte w odpowiedzi na wniosek oraz zakwestionowali możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej po wschodniej stronie ich działki także zgodnie ze zmodyfikowanym żądaniem wniosku. Ponadto odnośnie zaproponowanego przez siebie drugiego alternatywnego szlaku służebności drogi koniecznej, wyjaśnili, że będzie on stanowił zdecydowanie mniejsze obciążenie dla nieruchomości służebnych niż szlak proponowany przez wnioskodawcę, ponieważ działka nr (...) na całym jej odcinku biegnącym wzdłuż działki nr (...) jest przeznaczona pod drogę dojazdową, a jej szerokość wynosi 3 m, w sąsiedztwie niniejszego przejazdu, poza ich domem, nie ma innych zabudowań, przebieg drogi od zachodniej strony ich budynku, zważywszy, że na tej stronie budynku usytuowane są jedynie drzwi wejściowe i okno w ganku i od tej strony prowadzi wjazd na ich posesję, będzie wywierał zdecydowanie mniej negatywny wpływ na codzienne życie i funkcjonowanie mieszkańców, urządzenie mostku z drogi głównej na działkę nr (...) należałoby do wnioskodawcy i bynajmniej nie wymaga znacznych nakładów, zaś słupki posadowione po wschodniej stronie działki nr (...) stanowią palik oznaczający miejsce lokalizacji zaworu wodociągu, który może być usunięty w każdym momencie oraz pełniący funkcję odpowietrznika wodociągu słupek usytuowany na należącej do nich działce nr (...) w odległości 1,5 m od granicy z działką nr (...). Wskazali też na gotowość wyrażenia zgody na poszerzenie przejazdu biegnącego po działce (...) o przylegający do niej pas gruntu o szerokości 0,5 m biegnący po ich działce nr (...).

**Odpowiadając na wniosek (k. 144-146) uczestniczki M. K. i R. K.** wniosły o jego oddalenie w całości.

Na uzasadnienie uczestniczki podniosły, że poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej ustanowionej wyrokiem z 1997 r. wymaga przeniesienia istniejącego betonowego ogrodzenia i gazociągu, co wiąże się z poniesieniem kosztów w wysokości paru dziesięciu tysięcy złotych, zaś na wjeździe drogi mieszczącej się pomiędzy działkami nr (...) znajdują się, nie słupki, tylko sączki węchowe wyprowadzone od rury ochronnej gazociągu, a koszt ich przeniesienia poza drogę wynosi kilkaset złotych. Nadmienily również, że droga posadowiona między działkami nr (...) istnieje od kilkudziesięciu lat i jest wykorzystywana w miarę potrzeb, zaś jej szerokość wynosi 4 m.

Postanowieniem z dnia 16 marca 2018 r. (k. 153) Sąd Rejonowy w Tarnowie wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania S. G., M. G. oraz Z. K..

**Uczestnicy M. G. i S. G.** w pismach procesowych z dnia 27 marca 2018 r. (k. 179-180) wskazali, że proponowany przebieg drogi koniecznej do działki nr (...) przez działki nr (...) nie dotyczy ich działki nr (...), a tym samym stwierdzili, że ich udział w przedmiotowej sprawie w charakterze strony jest bezzasadny.

**Odpowiadając na wniosek (k. 182-184) uczestniczka Z. K.** wniosła o ustanowienie służebności drogi koniecznej według przebiegu wskazanego przez wnioskodawcę w piśmie z dnia 12 lutego 2018 r., tj. po nieruchomości stanowiącej współwłasność uczestników K. i A. B., składającej się m.in. z działki nr (...), wzdłuż jej wschodniego krańca, na całej długości pasem o szerokości 2 m oraz takim samym pasem na całej długości wzdłuż zachodniej granicy po sąsiedniej działce nr (...) stanowiącej współwłasność M. K. i R. K. bądź względnie po działce nr (...), wzdłuż zachodniej granicy, pasem o szerokości 4 m, na całej jej długości, a następnie pasem o takiej samej szerokości wzdłuż północnej granicy działki nr (...). Uczestniczka domagała się jednocześnie w wypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej po jej nieruchomości przyznania jej od wnioskodawcy wynagrodzenia stosownie do stopnia obciążenia służebnością. Ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od wnioskodawcy i uczestników K. i A. B. kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu uczestniczka wskazała, że w jej ocenie przebieg szlaku po należących do niej działkach nr (...) nie jest możliwy, ani dopuszczalny w świetle dyspozycji art. 145 § 2 k.c. Odnośnie proponowanego przez wnioskodawcę szlaku wyjaśniła, że działka nr (...) jako jedyna nie jest ogrodzona od strony drogi publicznej, posiada 2 zjazdy z tej drogi (w tym drugi łączący się z rzeczonym szlakiem do działki nr (...)) i od kilkudziesięciu lat odbywał się nią przejazd do nieruchomości wnioskodawcy, który stanowi też najkrótsze połączenie z drogą publiczną, a nadto, że przejazd tym szlakiem miałby się odbywać jak dotychczas jedynie sporadycznie, w przypadku konieczności wykonania prac polowych, a zatem nie częściej niż kilka razy w ciągu roku. Z kolei co do przebiegu szlaku po jej działce nr (...) wywodziła, że obecnie na styku działek nr (...) brak jest jakiegokolwiek zjazdu z drogi publicznej oraz przepustu ponad rowem (w tym umożliwiającego przejazd maszyn rolniczych o znacznym ciężarze i ponadnormatywnej ładowności), wybudowanie takiego przepustu wymaga uzyskania zgód i zezwoleń administracyjnych oraz znacznych nakładów finansowych, na trasie tego szlaku znajdują się słupki oznaczające przebieg gazociągu, odpowietzniki sieci gazowej oraz słupki oznaczające położenie zaworu, których dowolne usuwanie lub przesuwanie nie jest dopuszczalne. Wyjaśniła też, że stanowi on zwykłą polną drogę bez jakichkolwiek utwardzeń i jest zlokalizowany na terenie zalewowym, co częstokroć utrudnia, a niejednokrotnie uniemożliwia przejazd nim szczególnie cięższym pojazdem. Nadmienila również, że sama przejeżdża po działce nr (...) nieregularnie, z reguły co najwyżej wozem konnym, zaś lekkimi maszynami tylko sporadycznie i w miarę możliwości oraz w okresach bez opadów. Ponadto zwróciła uwagę na brak możliwości utwardzenia działki nr (...) ze względu, że na całej swej powierzchni stanowią one pole orne i od strony południowej zostały ogrodzone w celu ochrony upraw przed dzikami. Na koniec podniosła, że ewentualne utwardzenie i utrzymywanie szlaku zaproponowanego przez uczestników małżonków B. niewątpliwie będzie generowało nieporównywalnie większe niż w wariantcie wnioskodawcy, a zarazem zupełnie zbędne i nieproporcjonalne do zysków z nieruchomości władnącej koszty.

Na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2018 r. (k. 196-197) **wnioskodawca** podtrzymał stanowisko zajęte w ostatecznie sformułowanym żądaniu wniosku, zaś **uczestnicy K. i A. B.** oraz **uczestniczka Z. K.** stanowiska wyrażone w odpowiedziach na wniosek. Ponadto **uczestnicy K. i A. B.** nie wyrazili zgody na wariant I ustanowienia służebności oraz wnieśli o przyznanie im wynagrodzenia za ustanowienie służebności według każdego wariantu, zaś

**uczestniczka Z. K.** podniosła, że nie chce, aby ktoś jeździł po jej drodze oraz jeżeli doszłoby do ustanowienia służebności wniosła o przyznanie jej wynagrodzenia. Z kolei **uczestniczka R. K.** nie wyraziła zgody na służebność po działce nr (...), wyjaśniając, że w proponowanym przebiegu tej służebności na działce nr (...) znajduje się przyłącze gazowe, z uwagi, na który przesunęła ogrodzenie wewnątrz działki oraz, że nie zgadza się na inne niedogodności jak hałasy oraz wniosła o przyznanie jej wynagrodzenia w przypadku ewentualnego ustanowienia służebności. Natomiast **uczestnicy S. G. i M. G.** sprzeciwili się ustanowieniu służebności drogowej na ich działkach, wskazując, że są one zagrodzone i koło stodoły nie da się przejechać, zaś proponowana służebność biegłaby przez teren zagrodzony i podwórko, a nadto w razie dojścia do ustanowienia służebności wnieśli o przyznanie im wynagrodzenia.

W piśmie procesowym z dnia 6 sierpnia 2018 r. (k. 221) **uczestnicy A. B. i K. B.** oświadczyli, że nie podtrzymują zaproponowanego przez nich wariantu 3 ustanowienia służebności drogi koniecznej, tj. po nieruchomościach stanowiących własność uczestników S. G. i M. G..

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2019 r. sąd umorzył postępowanie w stosunku do **uczestników S. G. i M. G.**.

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

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...), o pow. 0,72 ha, położona w W., gmina R., obręb (...) W., objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie stanowi, na mocy umowy darowizny z dnia 7 stycznia 2008 r., własność wnioskodawcy M. S. (1). Poprzednio nieruchomość ta stanowiła własność rodziców wnioskodawcy. Nieruchomość ta nie korzysta ze służebności gruntowej, jak też nie posiada prawnie uregulowanego bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

#### **/ dowód:**

wydruk z elektronicznej KW nr (...) - k. 23-28,

opinia zasadnicza biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24.08.2018 r. wraz z mapami sytuacyjnymi – k. 222-225,

zeznania wnioskodawcy M. S. (1) – k. 480v-481v/

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) o pow. 0,29 ha położona w W., gmina R., obręb (...) W., objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie stanowi współwłasność w udziałach wynoszących po 1/2 części uczestników M. K. i R. K.. Nieruchomość ta nie korzysta ze służebności gruntowej, jak też sama nie jest obciążona taką służebnością. Stanowiąca ją działka nr (...) została sklasyfikowana jako grunty orne. Działka ta jest częściowo zabudowana i posiada dostęp do drogi publicznej. Kształt tej działki jest niekorzystny, zaś jej sąsiedztwo stanowią tereny niezabudowane oraz tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

Działka ta jest zabudowana budynkami mieszkalnym i gospodarczymi.

#### **/ dowód:**

wypis z rejestru gruntów – k. 61,

wydruk z elektronicznej KW nr (...) – k. 62-69,

opinia zasadnicza biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24.08.2018 r. wraz z mapami sytuacyjnymi – k. 222-225,

opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D. z dnia 08.02.2019 r. – k. 315-352,

zeznania uczestniczki R. K. – k. 484-484v/

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) o pow. 0,30 ha, położona w W., gmina R., obręb (...) W., objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie jest własnością na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej uczestników K. B. i A. B.. Nieruchomość ta nie korzysta ze służebności gruntowej, jak też sama nie jest obciążona taką służebnością. Działka ta jest częściowo zabudowana i posiada dostęp do drogi publicznej. Kształt tej działki jest niekorzystny, zaś możliwości jej zagospodarowania i zabudowy jako działki samoistnej (pozostała część posadowionego na tej działce budynku znajduje się na działce sąsiedniej) są ograniczone. Sąsiedztwo tej działki stanowią tereny niezabudowane oraz tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

**/ dowód:**

wydruk z elektronicznej KW nr (...) – k. 19-22, 29-30,

odpis zwykły KW nr (...) – k. 167,

opinia zasadnicza biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24.08.2018 r. wraz z mapami sytuacyjnymi – k. 222-225,

opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D. z dnia 08.02.2019 r. – k. 315-352/

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) o pow. 0,15 ha, położona w W., gmina R., obręb (...) W., objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie stanowi własność na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej uczestników K. B. i A. B.. Nieruchomość ta nie korzysta ze służebności gruntowej, jak też sama nie jest obciążona taką służebnością. Stanowiąca ją działka nr (...) została sklasyfikowana jako grunty orne. Działka ta jest częściowo zabudowana i posiada dostęp do drogi publicznej. Kształt tej działki jest niekorzystny, zaś możliwości jej zagospodarowania i zabudowy jako działki samoistnej (pozostała część posadowionego na tej działce budynku znajduje się na działce sąsiedniej) są ograniczone. Sąsiedztwo tej działki stanowią tereny niezabudowane oraz tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

**/ dowód:**

wypis z rejestru gruntów – k. 78,

wydruk z elektronicznej KW nr (...) – k. 84-89,

odpis zwykły KW nr (...) – k. 167,

opinia zasadnicza biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24.08.2018 r. wraz z mapami sytuacyjnymi – k. 222-225,

opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D. z dnia 08.02.2019 r. – k. 315-352/

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) o pow. 0,17 ha, położona w W., gmina R., obręb (...) W., objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie jest własnością na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej uczestników K. B. i A. B.. Nieruchomość ta nie korzysta ze służebności gruntowej, jak też sama nie jest obciążona taką służebnością. Stanowiąca ją działka nr (...) została sklasyfikowana jako grunty orne. Działka ta jest niezabudowana i posiada dostęp do drogi publicznej. Kształt tej działki jest niekorzystny, zaś możliwość jej zagospodarowania i zabudowy jest ograniczona. Sąsiedztwo tej działki stanowią tereny niezabudowane oraz tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

**/ dowód:**

wypis z rejestru gruntów – k. 78,

wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) – k. 79-83,

odpis zwykły KW nr (...) – k. 167,

opinia zasadnicza biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24.08.2018 r. wraz z mapami sytuacyjnymi – k. 222-225,

opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D. z dnia 08.02.2019 r. – k. 315-352/

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) o pow. 1,69 ha, położona w W., gmina R., obręb (...) W., objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie jest własnością uczestniczki Z. K.. Nieruchomość ta nie korzysta ze służebności gruntowej, jak też sama nie jest obciążona taką służebnością. Stanowiąca ją działka nr (...) została sklasyfikowana jako grunty orne (1,02 ha), łąki trwałe (0,11 ha), grunty pod rowami (0,01 ha), grunty rolne zabudowane (0,42 ha) oraz drogi (0,13 ha). Działka ta posiada dostęp do drogi publicznej z dwóch stron. W północnej części jest zabudowana. Jej kształt jej niekorzystny, w tym w południowej jej części (tj. w miejscu przebiegu wnioskowanego szlaku drożnego) jest on wydłużony o ograniczonych możliwościach zabudowy i zagospodarowania. Sąsiedztwo tej działki stanowią tereny niezabudowane oraz tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

/ **dowód:**

wypis z rejestru gruntów – k. 70,

wydruk z elektronicznej KW nr (...) – k. 71-77,

odpis zwykły KW nr (...) – k. 167,

opinia zasadnicza biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24.08.2018 r. wraz z mapami sytuacyjnymi – k. 222-225,

opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D. z dnia 08.02.2019 r. – k. 315-352/

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Studium (...) działki nr (...) położone są na obszarach porządkowania na drodze uzupełnień i przekształceń zabudowy zagrodowej (tereny oznaczone symbolem RM) oraz na obszarach użytkowanych rolniczo z dopuszczeniem zabudowy (tereny oznaczone symbolem (...)).

/ **dowód:**

opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D. z dnia 08.02.2019 r. – k. 315-352/

Nieruchomość składająca się z działek nr (...) o pow. 0,51 ha, nr 984 o pow. 0,45 ha, nr 982/2 o pow. 0,05 ha i nr 982/3 o pow. 0,68 ha, położona w W., gmina R., objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowie stanowi współwłasność uczestnika S. G. w udziale wynoszącym 1/4 część oraz uczestników S. G. i M. G. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale wynoszącym 3/4 części. Nieruchomość ta nie korzysta ze służebności gruntowej, natomiast sama jest obciążona służebnością gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu całą szerokością i długością tworzącej ją działki nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...).

/ **dowód:**

odpis zwykły KW nr (...) – k. 167/

Działka wnioskodawcy nr (...) na gruncie stanowi pole uprawne.



Działka ta od strony południowej graniczy z działką nr (...), zaś od strony zachodniej z działką nr (...), która od strony zachodniej przylega do działki nr (...), sąsiadującej od strony zachodniej z działką nr (...), która od strony zachodniej graniczy z działką nr (...).

Działki nr (...) od strony południowej przylegają do stanowiącej drogę publiczną ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), położona w obrębie (...) R..

/ **dowód:**

kopia wyrysu z mapy ewidencyjnej – k. 49,

zdjęcia satelitarne – k. 91,

protokół oględzin przedmiotu postępowania z dnia 30.07.2018 r. wraz z materiałem zdjęciowym – k. 211-213, 216-220/

Działka nr (...) od strony południowej przylega do stanowiącej drogę publiczną ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), z którą jest połączona za pomocą mostka wjazdowego. Na gruncie działka ta stanowi teren zabudowany budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Od strony ul. (...) oraz od strony zachodniej jest ogrodzona betonowym ogrodzeniem.

Od strony zachodniej działka nr (...) graniczy z działką nr (...) zabudowaną częścią budynku mieszkalnego, którego pozostała część posadowiona jest na przylegającej do działki nr (...) działce nr (...). Działka nr (...) od strony wschodniej, od której sąsiaduje z działką nr (...), nie jest ogrodzona, zaś od strony południowej sąsiaduje ze stanowiącą drogę publiczną ul. (...).

Działki nr (...) na odcinku biegnącym w kierunku północnym za posadowionymi na nich budynkami stanowią pola uprawne.

Na gruncie przylegające do siebie fragmenty działki nr (...) i działki nr (...) o łącznej szerokości około 3 m stanowią drogę polną zatrawioną, która od strony południowej łączy się ze stanowiącą drogę publiczną ul. (...) za pomocą prowizorycznego mostka wjazdowego w postaci kawałka rury przysypanego ziemią, wykonanego przez syna uczestniczki M. K. pod koniec lat 90-tych XX w.

W przebiegu tej drogi w odległości około 30 m za betonowym ogrodzeniem działki nr (...) znajduje się gazociąg. W związku z lokalizacją niniejszego gazociągu posadowione naprzeciwko niego betonowe ogrodzenie zostało przesunięte przy jego wznoszeniu przez rodzinę K. w głąb (do wnętrza) działki nr (...).

Na stronę tej drogi wychodzą okna, balkon i taras części budynku mieszkalnego posadowionej na działce nr (...). Od strony tej drogi na działce nr (...) przed usytuowaną na niej częścią budynku mieszkalnego znajduje się ogródek.

/ **dowód:**

kopia mapy – k. 49,

zdjęcia satelitarne – k. 97-101,

fotografie – k. 114, 126, 141,

protokół oględzin przedmiotu postępowania z dnia 30.07.2018 r. wraz z materiałem zdjęciowym – k. 211-213, 216-220,

zeznania uczestniczki A. B. – k. 481v-483,

zeznania uczestnika K. B. – k.483-483v,

zeznania uczestniczki R. K. – k.484-484v,

zeznania świadka A. P. – k.479v-480v/

Działka nr (...) pierwotnie stanowiła pole uprawne, zaś około 6 lat temu wraz z graniczącą z nią działką nr (...) została zabudowana przez uczestników A. B. i K. B. budynkiem mieszkalnym, w którym też uczestnicy od momentu jego wzniesienia do chwili obecnej nieprzerwanie zamieszkują.

Uczestnicy A. B. i K. B. noszą się z zamiarem zagrodzenia swoich nieruchomości, w tym działki nr (...) od strony działki nr (...).

/ **dowód:**

zeznania uczestniczki A. B. – k. 481v-483,

zeznania uczestnika K. B. – k.483-483v/

Wnioskodawca nieprzerwanie od 2008 r., kiedy stał się właścicielem działki nr (...), do chwili obecnej wykorzystuje powyższą drogę biegnącą po fragmentach działki nr (...) jako dojazd do swojej działki nr (...), zaś uprzednio z drogi tej korzystali (w tym początkowo na zasadzie grzecznościowego umożliwienia im przejazdu i przechodu tą drogą) jego rodzice.

Wnioskodawca przejeżdża tą drogą sprzętami i maszynami rolniczymi, z częstotliwością do kilku razy w ciągu roku, celem wykonania sezonowych zabiegów agrotechnicznych (w tym, takich jak m.in. włókowanie, bronowanie, wałowanie, zasilanie nawozem) na swojej nieruchomości, którą aktualnie użytkuje jedynie jako łąkę (wnioskodawca na nieruchomości tej od kilku lat nie prowadzi już żadnych upraw) i dokonuje z niej około dwa razy w ciągu roku zbioru trawy.

Do tej pory wnioskodawca przemieszczał się niniejszą drogą traktorem. Wnioskodawca nie przejeżdżał natomiast nigdy tą drogą maszynami rolniczymi typu kombajn. Szerokość dostępnych na rynku maszyn rolniczych typu kombajn w położeniu transportowym – w zależności od ich modelu - waha się w przedziale od 3,17 m do 3,20 m.

/ **dowód:**

wydruki z portalu internetowego (...) – k. 105-113,

zeznania wnioskodawcy M. S. (1) – k. 480v-481v,

zeznania uczestniczki R. K. – k.484-484v,

zeznania uczestniczki A. B. – k. 481v-483,

zeznania uczestnika K. B. – k.483-483v,

zeznania świadka A. P. - k.479v-480v/

W 1996 r., w związku z utrudnianiem przez uczestników K. B. i M. K. przejazdu wyżej wymienioną drogą poprzez wykopanie rowu i wbijanie palików w jej przebiegu, do Sądu Rejonowego w Tarnowie został wniesiony przeciwko uczestnikom K. B. i M. K. pozew o ochronę posiadania, na skutek którego Sąd Rejonowy w Tarnowie prawomocnym wyrokiem z dnia 26 czerwca 1997 r. (sygn. akt I C 295/96) nakazał uczestnikom K. B. i M. K., aby przywrócili do stanu poprzedniego szlak drożny o szerokości około 3 m, biegnący od ul. (...) w kierunku ul. (...) w W. poprzez przysypanie nierówności pozostałych po częściowym zasypaniu rowu wykopanego w południowej części szlaku, w miejscu, gdzie ten rów wykopano.

**/ dowód:**

wyrok Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 26.06.1997 r., sygn. akt I C 295/96 – k. 31,

zeznania wnioskodawcy M. S. (1) – k. 480v-481v/

Uczestnicy małżonkowie A. B. i K. B. do czasu, kiedy nie zamieszkali jeszcze w wybudowanym przez siebie na działce nr (...) budynku mieszkalnym, m.in. z uwagi na treść powyższego wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 26 czerwca 1997 r. (sygn. akt I C 295/96), tolerowali fakt wykonywania przez wnioskodawcę przejazdów wyżej wymienioną drogą, zaś od momentu zamieszkania w przedmiotowym budynku, zaczęli się sprzeciwiać odbywaniu przez wnioskodawcę niniejszych przejazdów i kierowali do wnioskodawcy żądania zaprzestania przez niego przechodzenia i przejeżdżania przez ich działkę nr (...), zaś w związku z niezastosowaniem się przez wnioskodawcę do tych żądań w 2016 r. wytoczyli m.in. przeciwko wnioskodawcy powództwo o ochronę przysługującego im prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

W uwzględnieniu niniejszego powództwa Sąd Rejonowy w Tarnowie wyrokiem z dnia 5 września 2017 r. (sygn. akt I C 2807/16), prawomocnym od dnia 28 października

2017 r., nakazał m.in. uczestnikowi M. S. (1) oraz osobom jego prawa reprezentującym zaprzestania naruszania prawa własności uczestników K. B. i A. B. w postaci nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w W., objętej księgą wieczystą nr (...), poprzez zakazanie przechodzenia i przejeżdżania wschodnim krańcem tej działki na całej jej długości.

**/ dowód:**

pozew o ochronę własności z dnia 09.12.2016 r. – k. 2-3v akt sprawy Sądu Rejonowego w Tarnowie I C 2807/16,

wyrok Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 05.09.2017 r., sygn. akt I C 2807/16 wraz z uzasadnieniem – k. 53-53v, 59-65 akt sprawy Sądu Rejonowego w Tarnowie I C 2807/16,

zeznania wnioskodawcy M. S. (1) – k. 480v-481v,

zeznania uczestniczki A. B. – k. 481v-483,

zeznania uczestnika K. B. – k.483-483v/

Działka nr (...) na gruncie stanowi drogę, która od strony ul. (...) kończy się przy rowie i nie posiada mostka wjazdowego na ul. (...) (mostek taki istniał, lecz został zlikwidowany kilkanaście lat temu). Szerokość tej działki przy granicy z ul. (...) wynosi około 3,10 m.

Działka nr (...) od strony wschodniej graniczy z działką nr (...), która od strony wschodniej przylega do zabudowanej fragmentem budynku mieszkalnego działki nr (...), połączonej ze stanowiącą drogę publiczną ul. (...) za pomocą mostka wjazdowego.

Od strony działki nr (...) znajduje się wjazd na działkę nr (...). Na stronę działki nr (...) wychodzą także drzwi wejściowe oraz okno ganku posadowionego częściowo na działce nr (...) budynku mieszkalnego.

Powyższa droga jest wykorzystywana wyłącznie przez właścicielkę działki nr (...) uczestniczkę Z. K. jako droga prywatna. Drogą tą uczestniczka dojeżdża wozem konnym i lekkimi maszynami rolniczymi do posiadanych przez siebie pól uprawnych. Dojazdy te uczestniczka od czasu zlikwidowania mostka łączącego działkę nr (...) z ul. (...) wykonuje od strony północnej tej działki, a nie od strony południowej tej działki (tj. od strony ul. (...)).

W przebiegu tej drogi w jej południowej części, od strony ul. (...), znajduje się wbity w ziemię palik znakujący usytuowanie zaworu wodociągu. Z kolei w odległości około 1,5 m od granicy działki nr (...) z działką nr (...) na działce nr (...) jest zlokalizowany słupek pełniący funkcję odpowietrznika gazociągu.

**/ dowód:**

kopia wyrysu z mapy ewidencyjnej – k. 49,

zdjęcia satelitarne – k. 97, 99, 101-102,

fotografie – k. 104, 141,

protokół oględzin przedmiotu postępowania z dnia 30.07.2018 r. wraz z materiałem zdjęciowym – k. 211-213, 216-220,

zeznania wnioskodawcy M. S. (1) – k. 480v-481v,

zeznania uczestniczki R. K. – k.484-484v,

zeznania uczestniczki A. B. – k. 481v-483,

zeznania uczestnika K. B. – k.483-483v,

zeznania świadka A. P. - k.479v-480v/

Działka nr (...) przylega do stanowiącej drogę publiczną ul. (...). Działka ta jest wyłożona betonem. Po lewej stronie tej działki znajduje się rów, zaś po prawej – zabudowania mieszkalne. Pierwsze z tych zabudowań stanowi dom zięcia uczestniczki M. S. (2) Rodaka. Za domem tym znajduje się zagrodzona droga i wjazd na działkę uczestnika S. G.. Na działce uczestnika S. G. znajduje się dom, a za nim wybetonowane podwórkko z garażem, zaś dalej zamknięta brama, za którą znajduje się stodoła z podwórkkiem i narzędziami gospodarczymi oraz druga brama za budynkiem gospodarczym, którą uczestnik S. G. wyjeżdża sprzętem w pole.

Aktualnie brak jest możliwości przejazdu przez działkę nr (...).

**/ dowód:**

zdjęcia satelitarne – k. 95-96,

protokół oględzin przedmiotu postępowania z dnia 30.07.2018 r. wraz z materiałem zdjęciowym – k. 211-213, 216-220/

Aktualnie zapewnienie połączenia nieruchomości wnioskodawcy M. S. (1) oznaczonej jako działka nr (...) z drogą publiczną możliwe jest w 9 wariantach.

**/ dowód:**

opinia zasadnicza z dnia 24.08.2018 r. oraz opinie uzupełniające nr 1, nr 2 i nr 3 z dnia odpowiednio 05.10.2018 r., 15.10.2018 r. i 20.11.2018 r. biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. wraz z mapami sytuacyjnymi – k. 222-225, 249-253, 266-267, 297-301/

Zgodnie z wariantem I (wariant wnioskodawcy M. S. (1)) służebność drogi koniecznej do nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) jako nieruchomości władnącej przebiega od ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) R. w kierunku północnym:

- wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu I, stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii

inż. J. L. z dnia 24 sierpnia 2018 r. jako odcinek A – B o długości wynoszącej 150,68 m i o wnioskowanej stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0303 ha,

- wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu I, stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24 sierpnia 2018 r. jako odcinek C – D o łącznej długości wynoszącej 137,44 m, ograniczonym w początkowym jego biegu na długości 49,14 m ogrodzeniem z prefabrykatów betonowych oraz o zmiennej szerokości w początkowej części szlaku na długości 49,14 m wynoszącej w wybranych punktach 1,72 m, 1,47 m, 1,58 m i 0,82 m oraz o stałej szerokości w dalszej części szlaku na długości 88,30 m wynoszącej 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0246 ha.

Łączna powierzchnia szlaku służebności według tego wariantu, utworzona z działek nr (...), wynosi 0,0549 ha.

**/ dowód:**

opinia zasadnicza biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24.08.2018 r. wraz z mapą sytuacyjną dla wariantu I – k. 222-224/

Zgodnie z wariantem Ia (wariant szlaku służebności o szerokości po 2 m z działek nr (...)) służebność drogi koniecznej do nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) jako nieruchomości władnącej przebiega od ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) R. w kierunku północnym:

- wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ia, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r. jako odcinek A – B o długości wynoszącej 150,68 m i o wnioskowanej stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0303 ha,
- wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ia, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r. jako odcinek C – D o łącznej długości wynoszącej 137,44 m i o wnioskowanej stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebnością wynoszącą 0,0273 ha, wymagającym w początkowym jego biegu na długości 49,14 m przebudowy linii istniejącego na gruncie ogrodzenia z prefabrykatów betonowych i przesunięcia jej na wschód o szerokość odpowiednio 0,28 m, 0,53 m, 0,42 m i 1,18 m.

Łączna powierzchnia szlaku służebności według tego wariantu, utworzona z terenu działek nr (...), wynosi 0,0576 ha.

**/ dowód:**

opinia uzupełniająca nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 05.10.2018 r. wraz z mapą sytuacyjną dla wariantu Ia – k. 249-251/

Zgodnie z wariantem Ib (wariant szlaku służebności z działek nr (...) o łącznej szerokości 4 m liczonej od linii istniejącego na gruncie ogrodzenia) służebność drogi koniecznej do nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) jako nieruchomości władnącej przebiega od ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) R. w kierunku północnym:

- wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ib, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r. jako odcinek A – B o długości wynoszącej 150,68 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 2,28 m, 2,53 m, 2,42 m, 3,18 m i 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0350 ha,

- wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ib, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r. jako odcinek C – D o łącznej długości wynoszącej 137,44 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 1,72 m, 1,47 m, 1,58 m, 0,82 m i 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0226 ha.

Łączna powierzchnia szlaku służebności według tego wariantu, utworzona z terenu działek nr (...), wynosi 0,0576 ha.

**/ dowód:**

opinia uzupełniająca nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 05.10.2018 r. wraz z mapą sytuacyjną dla wariantu Ib – k. 249-250, 252/

Zgodnie z wariantem Ic (modyfikacja wariantu I zgłoszona przez pełnomocnika uczestników K. B. i A. B.) służebność drogi koniecznej do nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) jako nieruchomości władnącej przebiega od ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) R. w kierunku północnym:

- wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ic, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20 listopada 2018 r. jako odcinek A – B o długości wynoszącej 139,10 m i o wnioskowanej stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0278 ha,
- wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ic, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20 listopada 2018 r. jako odcinek C – D o łącznej długości wynoszącej 137,44 m, ograniczonym w początkowym jego biegu na długości 49,14 m ogrodzeniem z prefabrykatów betonowych oraz o zmiennej szerokości w początkowej części szlaku na długości 49,14 m wynoszącej w wybranych punktach 1,72 m, 1,47 m, 1,58 m i 0,82 m oraz o stałej szerokości w dalszej części szlaku na długości 88,30 m wynoszącej 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0246 ha.

Łączna powierzchnia szlaku służebności według tego wariantu, utworzona z terenu działek nr (...), wynosi 0,0524 ha.

**/ dowód:**

opinia uzupełniająca nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20.11.2018 r. wraz z mapą sytuacyjną dla wariantu Ic – k. 297-299/

Zgodnie z wariantem Id (modyfikacja wariantu Ia zgłoszona przez pełnomocnika uczestników K. B. i A. B.) służebność drogi koniecznej do nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) jako nieruchomości władnącej przebiega od ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) R. w kierunku północnym:

- wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu Id, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20 listopada 2018 r. jako odcinek A – B o długości wynoszącej 139,10 m i o wnioskowanej stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0278 ha,
- wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu Id, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20 listopada 2018 r. jako odcinek C - D o łącznej długości wynoszącej 137,44 m i o wnioskowanej stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0273 ha, wymagającym w początkowym jego biegu na długości 49,14 m przebudowy linii istniejącego na gruncie

ogrodzenia z prefabrykatów betonowych i przesunięcia jej na wschód o szerokość odpowiednio 0,28 m, 0,53 m, 0,42 m i 1,18 m.

Łączna powierzchnia szlaku służebności według tego wariantu, utworzona z terenu działek nr (...), wynosi 0,0551 ha.

**/ dowód:**

opinia uzupełniająca nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20.11.2018 r. wraz z mapą sytuacyjną dla wariantu Id – k. 297-298, 300/

Zgodnie z wariantem Ie (modyfikacja wariantu Ib zgłoszona przez pełnomocnika uczestników K. B. i A. B.) służebność drogi koniecznej do nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) jako nieruchomości władnącej przebiega od ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) R. w kierunku północnym:

- wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ie, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20 listopada 2018 r. jako odcinek A – B o długości wynoszącej 139,10 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 2,28 m, 2,53 m, 2,42 m, 3,18 m i 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0325 ha,
- wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ie, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20 listopada 2018 r. jako odcinek C – D o łącznej długości wynoszącej 137,44 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 1,72 m, 1,47 m, 1,58 m, 0,82 m i 2 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0226 ha.

Łączna powierzchnia szlaku służebności według tego wariantu, utworzona z terenu działek nr (...), wynosi 0,0551 ha.

**/ dowód:**

opinia uzupełniająca nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20.11.2018 r. wraz z mapą sytuacyjną dla wariantu Ie – k. 297-298, 301/

Zgodnie z wariantem II (wariant uczestników K. B. i A. B.) służebność drogi koniecznej do nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) jako nieruchomości władnącej przebiega od ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) R.:

- w kierunku północnym po terenie działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu II, stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24 sierpnia 2018 r. jako odcinek E – F o długości 161,21 m i o szerokości odpowiadającej całej szerokości tej działki, wynoszącej w wybranych punktach 2,37 m, 3,22 m, 4,11 m, 4,06 m, 3,15 m i 3,23 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0580 ha,
- wzdłuż północnej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu II, stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24 sierpnia 2018 r. jako odcinek F – G o długości wynoszącej 9,70 m i o szerokości wynoszącej 4 m, posiadającym w początkowym jego biegu - celem wykonania skrętu z terenu działki nr (...) na teren działki nr (...) – dodatkowy skos w kształcie trójkąta o przyprostokątnych wynoszących 3 m x 3 m, poszerzający szlak w tym miejscu, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0043 ha,
- wzdłuż północnej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu II, stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii

inż. J. L. z dnia 24 sierpnia 2018 r. jako odcinek G – H o długości wynoszącej 9,09 m i o wnioskowanej szerokości wynoszącej 4 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0036 ha,

- wzdłuż północnej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu II stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24 sierpnia 2018 r. jako odcinek H – I o długości wynoszącej 19,63 m i o wnioskowanej szerokości wynoszącej 4 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0079 ha.

Łączna powierzchnia szlaku służebności według tego wariantu, utworzona z terenu działek nr (...), wynosi 0,0738 ha.

**/ dowód:**

opinia zasadnicza biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24.08.2018 r. wraz z mapą sytuacyjną dla wariantu II – k. 222-223, 225/

Zgodnie z wariantem IIa (wariant szlaku służebności z działek nr (...) poszerzony do szerokości 4 m) służebność drogi koniecznej do nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) jako nieruchomości władnącej przebiega od ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) R.:

- w kierunku północnym po terenie działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIa, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r. jako odcinek E – F o długości wynoszącej 161,21 m i o szerokości odpowiadającej całej szerokości tej działki wynoszącej w wybranych punktach 2,37 m, 3,22 m, 4,11 m, 4,06 m, 3,15 m i 3,23 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0580 ha,
- po terenie działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...):
  - wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIa, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r. jako odcinek E – J o długości wynoszącej 66,67 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 1,63 m i 0,78 m, stanowiącej poszerzenie szlaku służebności do szerokości 4 m razem z działką nr (...),
  - wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIa, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r. jako odcinek K – L o długości wynoszącej 21,76 m i o szerokości wynoszącej 0,85 m, stanowiącej poszerzenie szlaku służebności do szerokości 4 m razem z działką nr (...),
  - wzdłuż północnej granicy działki nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIa, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r. jako odcinek F – G o długości wynoszącej 9,70 m i o szerokości wynoszącej 4 m, zajmując z tej działki łączną powierzchnię służebności wynoszącą 0,0099 ha,
    - wzdłuż północnej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIa, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r. jako odcinek G – H o długości wynoszącej 9,09 m i o wnioskowanej szerokości wynoszącej 4 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0036 ha,
    - wzdłuż północnej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIa, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r. jako odcinek H – I o długości wynoszącej 19,63 m i o wnioskowanej szerokości wynoszącej 4 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0079 ha.

Łączna powierzchnia szlaku służebności według tego wariantu, utworzona z terenu działek nr (...), wynosi 0,0794 ha.



**/ dowód:**

opinia uzupełniająca nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 05.10.2018 r. wraz z mapą sytuacyjną dla wariantu IIa – k. 249-250, 253/

Zgodnie z wariantem IIb (wariant szlaku służebności z działek nr (...) poszerzony do szerokości 3,50 m) służebność drogi koniecznej do nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) jako nieruchomości władnącej przebiega od ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) R.:

- w kierunku północnym po terenie działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIb, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 2 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 15 października 2018 r. jako odcinek E – F o długości wynoszącej 161,21 m i o szerokości odpowiadającej całej szerokości tej działki wynoszącej w wybranych punktach 2,37 m, 3,22 m, 4,11 m, 4,06 m, 3,15 m i 3,23 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0580 ha,
- po terenie działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...):

- wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIb, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 2 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 15 października 2018 r. jako odcinek E – J o długości wynoszącej 45,18 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 1,13m i 0,28 m, stanowiącej poszerzenie szlaku służebności do szerokości 3,50 m razem z działką nr (...),

- wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIb, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 2 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 15 października 2018 r. jako odcinek K – L o długości wynoszącej 9,13 m i o szerokości wynoszącej 0,35 m, stanowiącej poszerzenie szlaku służebności do szerokości 3,50 m razem z działką nr (...),

- wzdłuż północnej granicy działki nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIb, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 2 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 15 października 2018 r. jako odcinek F – G o długości wynoszącej 9,70 m i o szerokości wynoszącej 3,50 m, zajmując z tej działki łączną powierzchnię służebności wynoszącą 0,0059 ha,

- wzdłuż północnej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIb, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 2 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 15 października 2018 r. jako odcinek G – H o długości wynoszącej 9,09 m i o wnioskowanej szerokości wynoszącej 3,50 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0032 ha,
- wzdłuż północnej granicy działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), szlakiem oznaczonym na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIb, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 2 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 15 października 2018 r. jako odcinek H – I o długości wynoszącej 19,63 m i o wnioskowanej szerokości wynoszącej 3,50 m, zajmując z tej działki powierzchnię służebności wynoszącą 0,0069 ha.

Łączna powierzchnia szlaku służebności według tego wariantu, utworzona z terenu działek nr (...), wynosi 0,0740 ha.

**/ dowód:**

opinia uzupełniająca nr 2 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 15.10.2018 r. wraz z mapą sytuacyjną dla wariantu IIb – k. 266-267/

Dokonanie wymaganego w przypadku wytyczenia szlaku służebnego zapewniającego komunikację nieruchomości wnioskodawcy oznaczonej jako działka nr (...) z drogą publiczną według wariantu Ia i Id przesunięcia ogrodzenia

działki nr (...) możliwe jest poprzez zdemontowanie dotychczasowego ogrodzenia w postaci prefabrykowanych płyt betonowych wsuwanych w betonowe słupki oraz poprzez zamontowanie zdemontowanych elementów ogrodzenia w nowym miejscu na przygotowanych fundamentach. Koszt takiego przełożenia ogrodzenia wynosi 2.408 zł.

/ **dowód:**

opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D. z dnia 15.04.2019 r. – k. 387-404/

Wytyczenie szlaku służebnego zapewniającego dostęp nieruchomości wnioskodawcy stanowiącej działkę nr (...) do drogi publicznej według wariantu Ia i Id będzie się wiązało z koniecznością usunięcia nasadzeń na działce nr (...) w postaci dwóch drzew iglastych. Wysokość odszkodowania za niniejsze nasadzenia wynosi 332 zł.

Wyznaczenie powyższego szlaku nie wymaga natomiast przesunięcia przyłącza gazowego wykonanego z rur PE.

/ **dowód:**

opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D. z dnia 15.04.2019 r. – k. 387-404/

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...):

- przy przyjęciu, że w wariantach I, Ia i Ib ze szlaku służebnego poza właścicielem działki nr (...) będą mogli korzystać na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz działki nr (...), zaś na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz działki nr (...) oraz przy przyjęciu współczynnika korzystania ze szlaku służebnego, tak na odcinku przebiegającym po działce nr (...), jak i na odcinku przebiegającym po działce nr (...) dla każdego ze współkorzystających na poziomie odpowiednio po 33,33% wynosi:

- **według wariantu I** w sumie **4.279 zł**, w tym: **2.604 zł** – dla właściciela działki nr (...), **1.675 zł** – dla właściciela działki nr (...),
- **według wariantu Ia:** przy uwzględnieniu, że właściciel działki nr (...) (tj. nieruchomości władnącej) dokona przełożenia ogrodzenia na działce nr (...) oraz przy uwzględnieniu odszkodowania za usunięcie nasadzeń w postaci 2 drzew iglastych na działce nr (...) w kwocie 332 zł - w sumie **4.255 zł**, w tym: **2.064 zł** – dla właściciela działki nr (...), **2.191 zł** (w tym: 1.859 zł – wynagrodzenie, 332 zł – odszkodowanie za nasadzenia) – dla właściciela działki nr (...), zaś przy uwzględnieniu, że właściciel działki nr (...) (tj. nieruchomości obciążonej) dokona przełożenia ogrodzenia na tej działce oraz przy uwzględnieniu odszkodowania za usunięcie nasadzeń w postaci 2 drzew iglastych na działce nr (...) w kwocie 332 zł – w sumie **6.663 zł**, w tym: **2.064 zł** – dla właściciela działki nr (...), **4.599 zł** (w tym: 1.859 zł – wynagrodzenie, 2.408 zł – koszt przełożenia ogrodzenia, 332 zł – odszkodowanie za nasadzenia) - dla właściciela działki nr (...),
- **według wariantu Ib** w sumie **3.923 zł**, w tym **2.384 zł** - dla właściciela działki nr (...), **1.539 zł** – dla właściciela działki nr (...),

- przy przyjęciu, że w wariantach Ic, Id i Ie ze szlaku służebnego poza właścicielem działki nr (...) będą mogli korzystać na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki, zaś na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz przy przyjęciu współczynnika korzystania ze szlaku służebnego, tak na odcinku przebiegającym po działce nr (...), jak i na odcinku przebiegającym po działce nr (...) dla każdego ze współkorzystających na poziomie odpowiednio po 50% wynosi:

- **według wariantu Ic** w sumie **5.353 zł**, w tym: **2.840 zł** – dla właściciela działki nr (...), **2.513 zł** – dla właściciela działki nr (...),

- **według wariantu Id:** przy uwzględnieniu, że właściciel działki nr (...) (tj. nieruchomości władnącej) dokona przełożenia ogrodzenia na działce nr (...) oraz przy uwzględnieniu odszkodowania za usunięcie nasadzeń w postaci 2 drzew iglastych na działce nr (...) w kwocie 332 zł - w sumie **5.961 zł**, w tym: **2.840 zł** – dla właściciela działki nr (...), **3.121 zł** (w tym: 2.789 zł – wynagrodzenie, 332 zł – odszkodowanie za nasadzenia) – dla właściciela działki nr (...), zaś przy uwzględnieniu, że właściciel działki nr (...) (tj. nieruchomości obciążonej) dokona przełożenia ogrodzenia na tej działce oraz przy uwzględnieniu odszkodowania za usunięcie nasadzeń w postaci 2 drzew iglastych na działce nr (...) w kwocie 332 zł – w sumie **8.369 zł**, w tym: **2.840 zł** – dla właściciela działki nr (...), **5.529 zł** (w tym: 2.789 zł – wynagrodzenie, 2.408 zł – koszt przełożenia ogrodzenia, 332 zł – odszkodowanie za nasadzenia) - dla właściciela działki nr (...),

- **według wariantu Ie** w sumie **5.629 zł**, w tym: **3.320 zł** – dla właściciela działki nr (...), **2.309 zł** – dla właściciela działki nr (...),

- przy przyjęciu, że w wariantach I, Ia, Ib, Ic, Id i Ie ze szlaku służebnego poza właścicielem działki nr (...) będą mogli korzystać na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki, zaś na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz przy przyjęciu współczynnika korzystania ze szlaku służebnego na odcinkach przebiegających po działkach nr (...) przez właścicieli tych działek na poziomie odpowiednio po 10%, zaś przez właściciela działki nr (...) na poziomie odpowiednio po 90% wynosi:

- **według wariantu I** w sumie **10.096 zł**, w tym: **5.572 zł** – dla właściciela działki nr (...), **4.524 zł** – dla właściciela działki nr (...),

- **według wariantu Ia:** przy uwzględnieniu, że właściciel działki nr (...) (tj. nieruchomości władnącej) dokona przełożenia ogrodzenia na działce nr (...) oraz przy uwzględnieniu odszkodowania za usunięcie nasadzeń w postaci 2 drzew iglastych na działce nr (...) w kwocie 332 zł - w sumie **10.924 zł**, w tym: **5.572 zł** – dla właściciela działki nr (...), **5.352 zł** (w tym: 5.020 zł – wynagrodzenie, 332 zł – odszkodowanie za nasadzenia) – dla właściciela działki nr (...), zaś przy uwzględnieniu, że właściciel działki nr (...) (tj. nieruchomości obciążonej) dokona przełożenia ogrodzenia na tej działce oraz przy uwzględnieniu odszkodowania za usunięcie nasadzeń w postaci 2 drzew iglastych na działce nr (...) w kwocie 332 zł – w sumie **13.332 zł**, w tym: **5.572 zł** – dla właściciela działki nr (...), **7.760 zł** (w tym: 5.020 zł – wynagrodzenie, 2.408 zł – koszt przełożenia ogrodzenia, 332 zł – odszkodowanie za nasadzenia) - dla właściciela działki nr (...),

- **według wariantu Ib** w sumie **10.592 zł**, w tym: **6.436 zł** – dla właściciela działki nr (...), **4.156 zł** – dla właściciela działki nr (...),

- **według wariantu Ic** w sumie **9.636 zł**, w tym: **5.112 zł** – dla właściciela działki nr (...), **4.524 zł** – dla właściciela działki nr (...),

- **według wariantu Id:** przy uwzględnieniu, że właściciel działki nr (...) (tj. nieruchomości władnącej) dokona przełożenia ogrodzenia na działce nr (...) oraz przy uwzględnieniu odszkodowania za usunięcie nasadzeń w postaci 2 drzew iglastych na działce nr (...) w kwocie 332 zł - w sumie **10.464 zł**, w tym: **5.112 zł** – dla właściciela działki nr (...), **5.352 zł** (w tym: 5.020 zł – wynagrodzenie, 332 zł – odszkodowanie za nasadzenia) – dla właściciela działki nr (...), zaś przy uwzględnieniu, że właściciel działki nr (...) (tj. nieruchomości obciążonej) dokona przełożenia ogrodzenia na tej działce oraz przy uwzględnieniu odszkodowania za usunięcie nasadzeń w postaci 2 drzew iglastych na działce nr (...) w kwocie 332 zł – w sumie **12.872 zł**, w tym: **5.112 zł** – dla właściciela działki nr (...), **7.760 zł** (w tym: 5.020 zł – wynagrodzenie, 2.408 zł – koszt przełożenia ogrodzenia, 332 zł – odszkodowanie za nasadzenia) - dla właściciela działki nr (...),

- **według wariantu Ie** w sumie **10.133 zł**, w tym: **5.977 zł** – dla właściciela działki nr (...), **4.156 zł** – dla właściciela działki nr (...).

**/ dowód:**

opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D. z dnia 08.02.2019 r. wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi z dnia 15.04.2019 r., 30.05.2019 r., 18.06.2019 r. oraz 12.07.2019 r. – k. 336, 387-404, 425-428, 430-441, 459-462/

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...):

- przy przyjęciu, że w wariantach II, IIa i IIb ze szlaku służebnego poza właścicielem działki nr (...) będą mogli korzystać na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz właściciele działek nr (...), na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz właściciele działek nr (...), na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz działki nr (...), zaś na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz działki nr (...) oraz przy przyjęciu współczynnika korzystania ze szlaku służebnego na odcinkach przebiegających po działkach nr (...) dla każdego ze współkorzystających na poziomie odpowiednio po 20%, po 25%, po 33,33% oraz po 33,33% wynosi:

- **według wariantu II** w sumie **3.128 zł**, w tym: **2.204 zł** – dla właściciela działki nr (...), **174 zł** – dla właściciela działki nr (...), **212 zł** – dla właściciela działki nr (...), **538 zł** – dla właściciela działki nr (...),
- **według wariantu IIa** w sumie **3.353 zł**, w tym: **2.204 zł** – dla właściciela działki nr (...), **400 zł** – dla właściciela działki nr (...), **211 zł** – dla właściciela działki nr (...), **538 zł** – dla właściciela działki nr (...),
- **według wariantu IIb** w sumie **3.101 zł**, w tym: **2.204 zł** – dla właściciela działki nr (...), **239 zł** – dla właściciela działki nr (...), **188 zł** – dla właściciela działki nr (...), **470 zł** – dla właściciela działki nr (...),

- przy przyjęciu, że w wariantach II, IIa i IIb ze szlaku służebnego poza właścicielem działki nr (...) będą mogli korzystać na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki, na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki, na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki, zaś na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz przy przyjęciu współczynnika korzystania ze szlaku służebnego na odcinkach przebiegających po działkach nr (...) przez właścicieli tych działek na poziomie odpowiednio po 10%, zaś przez właściciela działki nr (...) na poziomie odpowiednio po 90% wynosi:

- **według wariantu II** w sumie **12.567 zł**, w tym: **9.918 zł** – dla właściciela działki nr (...), **626 zł** – dla właściciela działki nr (...), **570 zł** – dla właściciela działki nr (...), **1.453 zł** – dla właściciela działki nr (...),

- **według wariantu IIa** w sumie **13.382 zł**, w tym: **9.918 zł** – dla właściciela działki nr (...), **1.441 zł** – dla właściciela działki nr (...), **570 zł** – dla właściciela działki nr (...), **1.453 zł** – dla właściciela działki nr (...),

- **według wariantu IIb** w sumie **12.553 zł**, w tym: **9.918 zł** – dla właściciela działki nr (...), **859 zł** – dla właściciela działki nr (...), **507 zł** – dla właściciela działki nr (...), **1.269 zł** – dla właściciela działki nr (...).

**/ dowód:**

opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D. z dnia 08.02.2019 r. wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi z dnia 15.04.2019 r. oraz 18.06.2019 r. – k. 336, 387-404, 430-441/

Działka nr (...) stanowi współwłasność w udziale wynoszącym 1/4 część uczestnika S. G. oraz w udziale wynoszącym 3/4 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej uczestników S. G. i M. G..

Działka ta graniczy od strony południowej z działką nr (...).

**/ dowód:**

kopia wyrysu z mapy ewidencyjnej – k. 49,

odpis zwykły KW nr (...) – k. 167/

Działki nr (...) stanowią własność uczestniczki Z. K..

Działka nr (...) graniczy od strony południowej z działkami nr (...), zaś od strony wschodniej przylega do działki nr (...), która od strony wschodniej graniczy z działką nr (...).

Działki nr (...) są położone w stosunku do siebie równolegle i oddzielone przez przebiegającą między nimi i wykorzystywaną przez będącą jej właścicielką uczestniczkę Z. K. jako drogą częścią działki nr (...).

Obie działki są ogrodzone od strony południowej. Uczestniczka Z. K. ogrodziła je w celu ochrony upraw przed dzikami.

Działki te mają zapewniony dostęp do drogi publicznej od strony północnej poprzez działkę nr (...).

/ **dowód:**

kopia wyrysu z mapy ewidencyjnej – k. 49,

zeznania świadka A. P. - k.479v-480v/

Wnioskodawca zamierza wykorzystywać ustanowiony szlak drożny tylko dla potrzeb przejazdów sprzętami i maszynami rolniczymi celem wykonania sezonowych prac rolniczych na swojej nieruchomości oraz z częstotliwością, z jaką dotychczas korzystał z przejazdu drogą biegnącą po fragmentach działek nr (...).

/ **dowód:**

zeznania wnioskodawcy M. S. (1) – k. 480v-481v/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, akt sprawy cywilnej, oględzin przedmiotu postępowania, opinii biegłych oraz przesłuchania stron.

Dowody, tak z dokumentów urzędowych, jak i prywatnych Sąd uznał w całości za autentyczne i wiarygodne. Żadna ze stron ich nie kwestionowała, tak pod względem poprawności formalnej, jak i materialnej. Nie ujawniły się też jakiegokolwiek okoliczności podważające moc dowodową tych dokumentów, które należałoby brać pod uwagę z urzędu. Do mniemania, z których korzystają dokumenty urzędowe, jak i prywatne pozostały niewzruszone. Dokumenty urzędowe stanowiły zatem dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.), zaś dokumenty prywatne – złożenia zawarte w nich oświadczenia przez osoby, które je podpisały (art. 245. k.p.c.).

Dowód z oględzin Sąd przeprowadził celem stwierdzenia aktualnej sytuacji na gruncie, zaś dowód z akt sprawy cywilnej o ochronę własności (sygn. akt I C 2807/16) celem ustalenia okoliczności w nich stwierdzonych.

Sąd w całości oraz w zasadniczej części (tj. za wyjątkiem słuszności ustalenia przez biegłego współczynnika odzwierciedlającego udział (proporcje korzystania z gruntu) właściciela gruntu i posiadacza służebności (U) przyjętego dla wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej według przyjętego przez Sąd wariantu) podzielił wnioski płynące odpowiednio z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. oraz biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D.. Opinie te zostały sporządzone przez kompetentne osoby, legitymujące się odpowiednim zasobem wiadomości specjalnych oraz doświadczeniem zawodowym, po gruntownej analizie akt sprawy oraz w przypadku biegłej J. L. - po uprzednim dokonaniu oględzin przedmiotu opiniowania. Opinie te we wskazanym zakresie cechuje rzeczowość, rzetelność, logiczność, kompleksowość, jasność wywodów, wewnętrzna spójność oraz kategoryczność sformułowanych wniosków końcowych, a nadto w przypadku opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości trafność doboru metody wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Co istotne biegła J. L. w odpowiedzi na zarzuty uczestników postępowania

opracowała dodatkowe warianty przebiegu szlaku służebności drogi koniecznej do działki nr (...), z kolei biegły sądowy K. D. w kolejnych opiniach uzupełniających w sposób szczegółowy i wyczerpujący odniósł się do zgłoszonych przez uczestników postępowania zarzutów i wątpliwości, a nadto w uwzględnieniu części z nich dokonał korekty wyliczeń wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w poszczególnych wariantach, jak też dokonał – stosownie do wniosku uczestników A. B. i K. B. - dodatkowych wyliczeń rzeczzonego wynagrodzenia. W tym miejscu podkreślić przy tym trzeba, że decyzja w przedmiocie rzutującego na wysokość wynagrodzenia należnego za ustanowienie służebności drogi koniecznej w przyjętym przez Sąd wariantcie udziału właściciela nieruchomości obciążonej i posiadacza służebności należy do materii podlegającej rozstrzygnięciu przez Sąd i będzie przedmiotem rozważań prawnych. Powyższe przekonywało tym samym Sąd o prawidłowości sporządzenia przedmiotowych opinii i wartości dowodowej zawartych w nich informacji, jak też o trafności sformułowanych w nich wniosków końcowych. W tym miejscu raz jeszcze podkreślić należy, że biegły sądowy inż. K. D. wyliczył wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej według właściwej metody i wyliczenie to pod względem matematycznym samo w sobie jest poprawne, zaś przesądzenie kwestii słuszności przyjętej dla potrzeb jego wyliczenia wartości współczynnika U, a tym samym które z alternatywnie wyliczonych dla danego wariantu wynagrodzeń winno stanowić podstawę rozstrzygnięcia Sądu, ewentualnie po jego skorygowaniu w określonym kierunku, leży w gestii Sądu i będzie przedmiotem rozważań prawnych.

Ze znaniami wnioskodawcy M. S. (1) oraz uczestników A. B., K. B., R. K. oraz świadka A. P. (córki uczestniczki Z. K.) Sąd dał wiarę w całości, albowiem były szczere, przekonujące i wzajemnie się uzupełniały. Strony przedstawiły sposób korzystania z nieruchomości objętych wnioskiem na przestrzeni lat oraz dalsze plany dotyczące wykorzystania gruntów.

### **Sąd rozważył, co następuje:**

wniosek zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej przysługuje wówczas, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Jak się to przyjmuje w orzecznictwie nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w sytuacji, gdy nie ma dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub przez drogę innego rodzaju, umożliwiającą nieograniczony i nieskrępowany dostęp do niej ogółowi osób (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.2013 r., I CSK 448/12, Legalis nr 735955). Wskazać przy tym należy, że nie chodzi tutaj o jakikolwiek brak dostępu do drogi publicznej, ale o brak dostępu prawnie zagwarantowanego i nieskrępowanego wolą osób trzecich (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 07.02.1958 r., 4 CR 1021/57, Legalis nr 610203).

Roszczenie z art. 145 § 1 k.c. przysługuje właścicielowi nieruchomości pozbawionej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, zaś jego adresatem są właściciele bądź użytkownicy wieczysti nieruchomości (względnie ich następcy prawni), przez które może być przeprowadzona droga zapewniająca komunikację izolowanej nieruchomości z drogą publiczną.

W realiach faktycznych przedmiotowej sprawy nie może budzić żadnych wątpliwości, iż na jej gruncie urzeczywistniła się wyżej powołana przesłanka aktualizująca uprawnienie wnioskodawcy M. S. (1) do domagania się ustanowienia służebności drogi koniecznej dla należącej do niego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). W świetle poczynionych w niniejszej sprawie – w szczególności w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. oraz z oględzin przedmiotu postępowania – ustaleń faktycznych oczywistym jest, że stanowiąca własność wnioskodawcy nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) nie posiada żadnego prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej, w tym bezpośredniego. Nieruchomość wnioskodawcy jest bowiem izolowana od znajdującej się w jej zasięgu drogi publicznej, tj. stanowiącej drogę publiczną ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) R., przez działki nr (...).

Ponadto wskazać trzeba, że nieruchomości wnioskodawcy nie korzysta też z jakichkolwiek służebności gruntowych, które znosiłyby stan jej odseparowania od drogi publicznej.

W takim stanie rzeczy należy stanąć na stanowisku, iż nieruchomości wnioskodawcy stanowiąca działkę nr (...) wymaga w celu skomunikowania jej z drogą publiczną ustanowienia na rzecz jej kaźdoczesnych właścicieli służebności drogi koniecznej.

Ustanowienie służebności drogi koniecznej – w świetle brzmienia art. 145 § 2 i § 3 k.c. – zważywszy, że z natury rzeczy wiąże się ono z pewną ingerencją w prawo własności właściciela nieruchomości obciążonej, a nadto – co raz jeszcze należy podkreślić - z koniecznością zapewnienia nieruchomości władnącej nie dowolnego, ale odpowiedniego dostępu do drogi publicznej – wymaga zaś wyważenia trzech kategorii interesów, to jest z jednej strony potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej (tj. nieruchomości władnącej), z drugiej strony najmniejszego obciążenia dla gruntów, przez które droga ma prowadzić (tj. dla nieruchomości obciążonych), i w końcu interesu społeczno-gospodarczego.

Konieczność uwzględnienia potrzeb nieruchomości izolowanej oznacza, że służebność drogi koniecznej musi mieć treść zapewniającą rzeczywisty, praktyczny dostęp do drogi publicznej. Nie chodzi przy tym o szczególnie wygodny dostęp, najbardziej dogodny, czy łatwiejszy, ale taki, który w normalnym, przeciętnym trybie używania drogi jest funkcjonalny, a nadto umożliwia korzystanie z całej nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej w sposób zgodny z jej przeznaczeniem i właściwościami, przy czym pod uwagę należy brać zarówno dotychczasowy charakter nieruchomości izolowanej, jak i jej przyszłe przeznaczenie (por. K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz, 2015 r., teza III.10., Legalis; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 08.05.2008 r., V CSK 570/07, Legalis nr 98373, z dnia 17.03.2011 r., IV CSK 313/10, Legalis nr 427639 oraz z dnia 21.06.2011 r., I CSK 646/10, Legalis nr 442114).

Z kolei uczynienie zadość wymogowi najmniejszej uciążliwości dla nieruchomości obciążonej sprowadza się z jednej strony do obciążenia służebnością drogi koniecznej tych gruntów, dla których będzie ona najmniej uciążliwa, a z drugiej strony do przeprowadzenia szlaku drożnego przez konkretny wybrany do obciążenia grunt, w taki sposób, który będzie dla niego stanowił najmniejsze obciążenie, w tym także z punktu widzenia zakresu urządzenia technicznego szlaku drogowego. Zaznaczyć przy tym trzeba, że najmniejsze obciążenie nieruchomości, przez którą ma prowadzić droga konieczna (art. 145 § 2 k.c.), nie zawsze wymaga przeprowadzenia tej drogi po linii najkrótszej i przy zaangażowaniu najniższych kosztów. Przesłanka ta podlega ocenie w okolicznościach konkretnej sprawy, z uwzględnieniem kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości - art. 145 § 3 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 08.01.2010 r., IV CSK 264/09, Legalis nr 336566).

Natomiast wzięcie pod uwagę interesu społeczno-gospodarczego polega na rozważeniu czy występujące in concreto szczególnie względy społeczno-gospodarcze przemawiają za ustanowieniem służebności drogi koniecznej (tj. wskazują na istnienie rzeczywistej potrzeby wyjęcia pasa danego gruntu i przeznaczenia go pod drogę), czy też je wykluczają.

Z okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy wynika, iż zapewnienie komunikacji nieruchomości wnioskodawcy stanowiącej działkę nr (...) z drogą publiczną możliwe jest w 9 wariantach, a mianowicie:

- szlakiem drożnym oznaczonym jako odcinek A – B i C – D na mapie sytuacyjnej dla wariantu I, stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24 sierpnia 2018 r., biegnącym odpowiednio wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 150,68 m i o stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0303 ha oraz wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 137,44 m, ograniczonym w początkowym jego biegu na długości 49,14 m ogrodzeniem z prefabrykatów betonowych i o zmiennej szerokości w początkowej części szlaku na długości 49,14 m wynoszącej w wybranych punktach 1,72 m, 1,47 m, 1,58 m i 0,82 m oraz o stałej szerokości w dalszej części szlaku na długości 88,30 m wynoszącej 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0246 ha (wariant I),

- szlakiem drożnym oznaczonym jako odcinek A – B i C – D na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ia, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r., biegnącym odpowiednio wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 150,68 m i o stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0303 ha oraz wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 137,44 m i o stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0273 ha, wymagającym w początkowym jego biegu na długości 49,14 m przebudowy linii istniejącego na gruncie ogrodzenia z prefabrykatów betonowych i przesunięcia jej na wschód o szerokość odpowiednio 0,28 m, 0,53 m, 0,42 m i 1,18 m (wariant Ia),

- szlakiem drożnym oznaczonym jako odcinek A – B i C – D na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ib, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r., biegnącym odpowiednio wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 150,68 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 2,28 m, 2,53 m, 2,42 m, 3,18 m i 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0350 ha oraz wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 137,44 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 1,72 m, 1,47 m, 1,58 m, 0,82 m i 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0226 ha (wariant Ib),

- szlakiem drożnym oznaczonym jako odcinek A – B i C – D na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ic, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20 listopada 2018 r., biegnącym odpowiednio wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 139,10 m i o stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0278 ha oraz wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 137,44 m, ograniczonym w początkowym jego biegu na długości 49,14 m ogrodzeniem z prefabrykatów betonowych oraz o zmiennej szerokości w początkowej części szlaku na długości 49,14 m wynoszącej w wybranych punktach 1,72 m, 1,47 m, 1,58 m i 0,82 m oraz o stałej szerokości w dalszej części szlaku na długości 88,30 m wynoszącej 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0246 ha (wariant Ic)

- szlakiem drożnym oznaczonym jako odcinek A – B i C – D na mapie sytuacyjnej dla wariantu Id, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20 listopada 2018 r., biegnącym odpowiednio wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 139,10 m i o stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0278 ha oraz wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 137,44 m i o stałej szerokości wynoszącej 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0273 ha, wymagającym w początkowym jego biegu na długości 49,14 m przebudowy linii istniejącego na gruncie ogrodzenia z prefabrykatów betonowych i przesunięcia jej na wschód o szerokość odpowiednio 0,28 m, 0,53 m, 0,42 m i 1,18 m (wariant Id),

- szlakiem drożnym oznaczonym jako odcinek A – B i C – D na mapie sytuacyjnej dla wariantu Ie, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 3 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 20 listopada 2018 r., biegnącym odpowiednio wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 139,10 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 2,28 m, 2,53 m, 2,42 m, 3,18 m i 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0325 ha oraz wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 137,44 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 1,72 m, 1,47 m, 1,58 m, 0,82 m i 2 m, zajmującym powierzchnię 0,0226 ha (wariant Ie),

- szlakiem drożnym oznaczonym jako odcinek E – F, F – G, G – H i H – I na mapie sytuacyjnej dla wariantu II, stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 24 sierpnia 2018 r., biegnącym odpowiednio w kierunku północnym po terenie działki nr (...) pasem o długości 161,21 m i o szerokości odpowiadającej całej szerokości tej działki, wynoszącej w wybranych punktach 2,37 m, 3,22 m, 4,11 m, 4,06 m, 3,15 m i 3,23 m, zajmującym powierzchnię 0,0580 ha, wzdłuż północnej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 9,70 m i o szerokości wynoszącej 4 m, posiadającym w początkowym jego biegu - celem wykonania skrętu z terenu działki nr (...) na teren działki nr (...) – dodatkowy skos w kształcie trójkąta o przyprostokątnych wynoszących 3 m x 3 m, poszerzający szlak w tym miejscu, zajmującym powierzchnię 0,0043 ha, wzdłuż północnej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 9,09 m i o szerokości wynoszącej 4 m, zajmującym powierzchnię 0,0036 ha oraz wzdłuż



północnej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 19,63 m i o szerokości wynoszącej 4 m, zajmującym powierzchnię 0,0079 ha (wariant II),

- szlakiem drożnym oznaczonym jako odcinek E – F, E – J, K – L, F – G, G – H i H – I na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIa, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 1 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 5 października 2018 r., biegnącym odpowiednio w kierunku północnym po terenie działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 161,21 m i o szerokości odpowiadającej całej szerokości tej działki wynoszącej w wybranych punktach 2,37 m, 3,22 m, 4,11 m, 4,06 m, 3,15 m i 3,23 m, zajmującym powierzchnię 0,0580 ha, po terenie działki nr (...) pasem zajmującym powierzchnię 0,0099 ha (w tym: wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 66,67 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 1,63 m i 0,78 m, stanowiącej poszerzenie szlaku do szerokości 4 m razem z działką nr (...), wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 21,76 m i o szerokości wynoszącej 0,85 m, stanowiącej poszerzenie szlaku do szerokości 4 m razem z działką nr (...) oraz wzdłuż północnej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 9,70 m i o szerokości wynoszącej 4 m), wzdłuż północnej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 9,09 m i o szerokości wynoszącej 4 m, zajmującym powierzchnię 0,0036 ha oraz wzdłuż północnej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 19,63 m i o szerokości wynoszącej 4 m, zajmującym powierzchnię 0,0079 ha (wariant IIa),

- szlakiem drożnym oznaczonym jako odcinek E – F, E – J, K – L, F – G, G – H i H – I na mapie sytuacyjnej dla wariantu IIb, stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej nr 2 biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. J. L. z dnia 15 października 2018 r., biegnącym odpowiednio w kierunku północnym po terenie działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 161,21 m i o szerokości odpowiadającej całej szerokości tej działki wynoszącej w wybranych punktach 2,37 m, 3,22 m, 4,11 m, 4,06 m, 3,15 m i 3,23 m, zajmującym powierzchnię 0,0580 ha, po terenie działki nr (...) pasem zajmującym powierzchnię 0,0059 ha (w tym: wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 45,18 m i o zmiennej szerokości wynoszącej 1,13 m i 0,28 m, stanowiącej poszerzenie szlaku do szerokości 3,50 m razem z działką nr (...), wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 9,13 m i o szerokości wynoszącej 0,35 m, stanowiącej poszerzenie szlaku do szerokości 3,50 m razem z działką nr (...) oraz wzdłuż północnej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 9,70 m i o szerokości wynoszącej 3,50 m), wzdłuż północnej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 9,09 m i o szerokości wynoszącej 3,50 m, zajmującym powierzchnię 0,0032 ha oraz wzdłuż północnej granicy działki nr (...) pasem o długości wynoszącej 19,63 m i o szerokości wynoszącej 3,50 m, zajmującym powierzchnię 0,0069 ha (wariant IIb).

Mając na względzie statuowane w art. 145 § 2 i § 3 k.c. dyrektywy przeprowadzania drogi koniecznej Sąd uznał za zasadne ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości wnioskodawcy oznaczonej jako działka nr (...) szlakiem oznaczonym jako wariant IIb przebiegającym przez działki nr (...). W ocenie Sądu ustanowiona służebność drogi koniecznej w rzeczonym wariantcie IIb w całości uwzględnia wskazania wyrażone w art. 145 § 2 i § 3 k.c., a przynajmniej spełnia je w stopniu zdecydowanie większym aniżeli służebność drogi koniecznej, która zostałaby ustanowiona zgodnie z którymkolwiek z pozostałych proponowanych przez wnioskodawcę i uczestników wariantów, tj. wariantem, I, Ia, Ib, Ic, Id, Ie, II lub IIa.

W ocenie Sądu przeprowadzenie szlaku drogi koniecznej według wariantu IIb było najkorzystniejsze i najbardziej optymalne zarówno ze względów komunikacyjnych, gospodarczych, społecznych, jak i ekonomicznych.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że fundamentalną okolicznością, która zaważyła na wyborze niniejszego wariantu IIb, a tym samym na wytyczeniu drogi koniecznej po działkach nr (...), a zarazem przemawiała przeciwko wyborowi któregokolwiek z wariantów przewidujących przeprowadzenie szlaku drogi koniecznej po działkach nr (...) (tj. wariantu I, Ia, Ib, Ic, Id lub Ie), a zatem po fragmentach działek dotychczas wykorzystywanych przez wnioskodawcę - na zasadzie pierwotnego przyzwolenia udzielonego poprzednikom prawnym wnioskodawcy (rodzicom wnioskodawcy) przez właścicieli przedmiotowych działek do wykonywania po nich przejazdu i przechodu, a następnie tolerowania (znoszenia) przez właścicieli niniejszych działek wykonywanego po ich terenie przez wnioskodawcę przejazdu, a zatem na zasadzie pewnego utartego zwyczaju (praktyki) – jako droga dojazdowa do jego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), były przeobrażenia, jakie się dokonały kilka lat temu w

dotychczasowym przeznaczeniu oraz sposobie użytkowania i zagospodarowania działki nr (...), a które były na tyle istotne, że w ocenie Sądu musiały skutkować określeniem trasy służebności drogi koniecznej w całkowitym oderwaniu od rzeczony dotychczasowej praktyki, utartego zwyczaju w zakresie przemieszczania się przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych do stanowiącej aktualnie własność wnioskodawcy działki nr (...). Zdaniem Sądu błędnym jest bowiem prezentowane przez wnioskodawcę i niektórych spośród uczestników przekonanie sprowadzające się w istocie do twierdzenia, że przy ustalaniu przebiegu drogi koniecznej decydujące znaczenie ma historycznie ukształtowany sposób przemieszczania się do drogi publicznej właścicieli nieruchomości pozbawionej dostępu do tej drogi. Przepis art. 145 § 2 i 3 k.c. jako kryteria, którymi winien się kierować sąd przy ustanawianiu służebności drogi koniecznej, wymienia bowiem jedynie potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić i interes społeczno-gospodarczy. Nie oznacza to co prawda, że utarte zwyczaje i przyzwolenia nie mają żadnego znaczenia, jednak ich wpływ na ukształtowanie służebności jest jedynie taki, że mogą stanowić wskazówkę przy określaniu, jaka droga w konkretnym wypadku najlepiej wypełni wymagania powołanego przepisu. Nie jest natomiast wykluczone określenie trasy służebności w całkowitym oderwaniu od dotychczasowej praktyki, jeśli droga taka lepiej odpowiada przesłankom z art. 145 § 2 i 3 k.c. Sąd ma bowiem obowiązek odnieść się do aktualnego, zmieniającego się przecież w czasie, stanu nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30.05.2007 r., IV CSK 68/07, Legalis nr 171982).

W świetle powyższego - w przeświadczeniu Sądu - nie ulega żadnym wątpliwościom, że wzniesienie około 6 lat temu przez uczestników K. B. i A. B. na stanowiącej dotychczas pole uprawne działce nr (...) części budynku mieszkalnego i faktyczne i nieprzerwane wykorzystywanie przez uczestników po dziś dzień wybudowanego budynku w celach mieszkalnych istotnie zmieniło ówczesne potrzeby społeczno-gospodarcze działki nr (...), a tym samym spowodowało, że dotychczasowy sposób korzystania z części tej działki przez wnioskodawcę (tj. jako drogi dojazdowej do nieruchomości wnioskodawcy), aktualnie stanowiłby dla niej nadmierne obciążenie. Trudno bowiem uznać, aby zlokalizowanie drogi w bliskim otoczeniu pobudowanego przez uczestników K. B. i A. B., w dodatku od strony, na którą wychodzi większość okien, balkon i taras tego budynku oraz znajduje się ogródek przydomowy, a tym samym od strony, w której koncentruje się życie codzienne mieszkańców tego budynku, nie stanowiło znacznej uciążliwości dla nieruchomości uczestników, w tym nie zakłócało ponad miarę ich prywatności i spokoju oraz nie stwarzało pewnego zagrożenia dla stabilności konstrukcji budynku mieszkalnego, jak też nie ograniczało w znaczny sposób ich swobody w zakresie prowadzonych na ich nieruchomości dalszych inwestycji (w tym chociażby nie narzucało im lokalizacji ogrodzenia działki nr (...) od strony wschodniej, z którego pobudowaniem aktualnie się noszą).

Dla przeciwwagi wskazać należy, że wytyczenie szlaku służebnego według wybranego przez Sąd wariantu IIb, zważywszy że działkę nr (...), na której usytuowana jest pozostała część budynku mieszkalnego uczestników A. B. i K. B. odseparowuje od działki nr (...) i fragmentu działki nr (...), po których m.in. zgodnie z rzeczonym wariantem IIb biegnie szlak służebny, pozostała nie wyjmowana pod szlak drogi koniecznej część działki nr (...), a nadto na stronę przedmiotowego szlaku służebnego wyeksponowane jest jedynie okno ganku i drzwi wejściowe do niniejszego budynku mieszkalnego, jak też od strony tego szlaku wiedzie droga dojazdowa do działki nr (...), nie będzie się wiązało dla zabudowanych budynkiem mieszkalnym działek uczestników A. B. i K. B. nr 988 i nr 987 z tak znaczącymi i rozległymi utrudnieniami jak w przypadku wyznaczenia szlaku drożnego według wariantu I, czy któregoś z jego podwariantów.

Nie mniej istotnym argumentem przemawiającym za wytyczeniem szlaku drogi koniecznej według wariantu IIb, a zarazem sprzeciwiającym się ustanowieniu szlaku służebnego według wariantu Ia lub Id, było także to, że w przypadku wariantu IIb celem urządzenia drogi na działkach, po których zgodnie z tym wariantem biegnie szlak drożny, zważywszy, że działki nr (...) w całości, zaś działki nr (...) w częściach, w których mają zostać wyjęte pod szlak służebny są niezabudowane, nie zachodzi konieczność ingerowania w dotychczasowe ich zagospodarowanie. Inaczej rzecz się ma natomiast w wypadku wariantu Ia i Id. Dla przeprowadzenia drogi koniecznej według tych wariantów nieuniknione jest bowiem zdemontowanie istniejącego ogrodzenia na działce nr (...) i ponowne zamontowanie go w linii przesuniętej na wschód o szerokość odpowiednio 0,28 m, 0,53 m, 0,42 m i 1,18 m, jak też usunięcie występujących na działce nr (...) nasadzeń dwóch drzew iglastych.

Ważnym czynnikiem, który rzutował na dokonanie wyboru wariantu IIb, a jednocześnie przemawiał przeciwko wyborowi wariantu I, czy któregośkolwiek z jego podwariantów, było i to, że w przypadku wariantu IIb służebność drogowa na przeważającym odcinku szlaku, a mianowicie na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...), przebiega po gruncie, z jednej strony od wielu już lat wykorzystywanym przez samego właściciela tego gruntu, a tym samym – inaczej niż w przypadku dotychczas użytkowanych przez wnioskodawcę jako droga dojazdowa fragmentów działki nr (...) (w przypadku fragmentów rzeczonych działek ich właściciele sami nigdy nie użytkowali ich jako drogi dojazdowej do stanowiących ich własność niniejszych działek, a jedynie początkowo przyzwalał na taki sposób ich użytkowania przez poprzedników prawnych wnioskodawcy, czy też tolerowali taki sposób korzystania z nich przez wnioskodawcę) – zgodnie z wolą samego właściciela tego gruntu, jako droga, zaś z drugiej strony po gruncie, którego inna forma zagospodarowania – inaczej niż w przypadku fragmentów działek nr (...), których kształt, a zwłaszcza znaczna szerokość nie stwarzają, przynajmniej jakichś większych trudności, w zakresie ich zabudowy i zagospodarowania, o czym przekonują chociażby do tej pory zrealizowane na nich inwestycje budowlane w postaci fragmentu budynku mieszkalnego na działce nr (...) oraz zabudowań mieszkalno – gospodarczych i ogrodzenia na działce nr (...) - już tylko z uwagi na niekorzystny, wydłużony kształt działki nr (...) w południowej jej części (a zatem w części, po której zgodnie z wariantem IIb wiedzie szlak służebny) jest w naturalny, a zarazem w istotny sposób ograniczona, czy nawet wykluczona (jak w przypadku inwestycji budowlanych w postaci budynku mieszkalnego, czy gospodarczego), a nadto w otoczeniu – odmiennie niż w wypadku dotąd wykorzystywanych przez wnioskodawcę jako droga dojazdowa części działki nr (...), w których otoczeniu, z obu ich stron znajdują się liczne zabudowania, a nadto instalacja gazowa - nieznacznej liczby zabudowań (tj. jedynie budynku mieszkalnego posadowionego na działkach nr (...)), a zarazem zlokalizowanych w znaczącej odległości od nich.

Niniejsze implikuje zaś stwierdzenie, że określenie trasy szlaku służebnego według wariantu IIb w przypadku przeważającej części tego szlaku biegnącej po działce nr (...) będzie odpowiadało dotychczasowej, w pełni zgodnej z wolą właściciela działki nr (...), formie korzystania z tej działki, a tym samym nadanym jej mocą woli samego jej właściciela, a zarazem zgodnym z klasyfikacją tej części działki w ewidencji gruntów (działka nr (...) w zakresie pow. 0,13 ha, a zatem nawet większej od powierzchni zajmowanej pod służebność (pod służebność w wybranym wariantie IIb zajmowana jest z działki nr (...) powierzchnia jedynie 0,0580 ha) została bowiem sklasyfikowana w ewidencji gruntów jako drogi), przeznaczeniem (tj. pod drogę), a zarazem w zasadzie jedynej najbardziej racjonalnej, a to z uwagi na uwarunkowania przestrzenne tej działki, postaci jej gospodarczego wykorzystania, a nadto nie będzie za sobą pociągało zmiany przeznaczenia pozostałych działek, po których zgodnie z tym wariantem wiedzie szlak drogi koniecznej, a mianowicie działek nr (...) w zakresie, w jakim nie zostają one obciążone służebnością gruntową, zważywszy że z działek tych pod rzeczoną drogę konieczną zostają wyjęte nieznaczne powierzchnie, a zarazem zlokalizowane na obrzeżach tych działek, a nie w ich wnętrzu. W sytuacji natomiast wytyczenia szlaku służebnego według wariantu I lub któregośkolwiek z jego podwariantów droga konieczna, tak w przypadku działki nr (...), jak i działki nr (...), w całości będzie przebiegać po terenach, które nie zostały sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako działki drogowe, a nadto dojdzie do usankcjonowania drogowego przeznaczenia fragmentów działek nr (...) tworzących szlak służebny wbrew woli właścicieli tych działek.

Stwierdzić też trzeba, że ustanowienie służebności drogi koniecznej w myśl wariantu IIb nie będzie rodziło dla nieruchomości obciążonej stanowiącej działkę nr (...), skoro jest ona wykorzystywana od wielu lat przez samą jej właścicielkę jako droga dojazdowa, żadnego dodatkowego obciążenia ponad to, i tak już na niej występujące, zaś dla nieruchomości obciążonych stanowiących działkę nr (...) żadnego tego rodzaju obciążenia, które nie zostałyby, skoro będący właścicielami tych działek uczestnicy K. B. i A. B. dobrowolnie i samoistnie zaproponowali wytyczenie po części tych działek szlaku służebnego, zaakceptowane przez właścicieli tych działek. Inaczej natomiast byłoby w przypadku wyznaczenia trasy służebności drogowej po działkach nr (...) już tylko z tej racji, że co prawda działki te są wykorzystywane od lat przez wnioskodawcę (a wcześniej przez jego rodziców) na zasadzie pewnego utartego zwyczaju (praktyki) jako droga dojazdowa, nie mniej jednak w ostatnich latach taki stan rzeczy spotyka się z wyraźną dezaprobatą właścicieli tych działek.

Z powyższych względów ustanowienie szlaku drożnego według wariantu IIb, inaczej niż by to miało miejsce w przypadku wyznaczenia jego trasy zgodnie z wariantem I lub którymkolwiek z jego podwariantów, skoro właściciele działek nr (...) kategorycznie sprzeciwiają poprowadzeniu szlaku drożnego po tych działkach, w otoczeniu znajdującej się na nich zabudowy, a nadto skoro w przypadku działki nr (...) dochodziło już na tym tle do sporów sądowych (wyrazem tego jest powództwo o ochronę prawa własności działki nr (...), jakie uczestnicy A. B. i K. B. wytoczyli w 2016 r. przeciwko wnioskodawcy), jak też do formułowania przez właścicieli działki nr (...) względem wnioskodawcy żądań zaprzestania wykonywania przejazdów i przechodu przez teren działki nr (...), nie będzie generowało, a przynajmniej na taką skalę jak w wypadku wytyczenia szlaku drogi koniecznej według wariantu I lub któregośkolwiek z jego podwariantów, konfliktów społecznych pomiędzy wnioskodawcą a właścicielami nieruchomości obciążonych.

Nie mniej istotnym argumentem, który rzutował na dokonanie wyboru wariantu IIb, a zarazem przemawiał przeciwko przyjęciu wariantu I lub któregośkolwiek z jego podwariantów oraz wariantu II lub IIa, był też dotychczasowy i przyszły charakter i przeznaczenie nieruchomości wnioskodawcy (tj. działki nr (...)), na rzecz której ma być ustanowiona służebność drogi koniecznej oraz implikowany nimi sposób wykonywania rzeczzonej służebności. Nie ulega bowiem żadnym wątpliwościom, że rolniczy charakter nieruchomości wnioskodawcy, w tym przeszłe prowadzenie na niej upraw, zaś aktualne użytkowanie jej jako łąki, rodziło i nadal rodzi konieczność wykonywania na niej prac polowych za pomocą różnorodnych maszyn i sprzętów rolniczych, a tym samym przemieszczania się na jej teren tego rodzaju maszynami i sprzętami. Zważyć zaś trzeba, że przemieszczanie się tego rodzaju maszynami i sprzętami, już tylko z uwagi na ich gabaryty, w tym ciężar, z natury rzeczy wiąże się z dużo większym obciążeniem, gdy dokonuje się ono po szlaku, w którego bezpośrednim otoczeniu znajdują się zabudowania (w takim przypadku negatywne skutki ruchu tego rodzaju maszyn i sprzętu rozciągają się bowiem zarówno na strukturę gruntu, po którym się on odbywa, jak i na stabilność i substancję znajdujących się w jego bezpośrednim otoczeniu zabudowań), a zatem jak w wariantcie I i w jego podwariantach, niż gdy następuje ono po szlaku, w którego bezpośrednim otoczeniu brak jest zabudowań (w tym przypadku sfera negatywnego oddziaływania ruchu tego typu maszyn i urządzeń ogranicza się bowiem jedynie do struktury gruntu, po którym się on odbywa), a więc jak w wariantcie IIb.

Ponadto w ocenie Sądu jedynie wariant IIb zapewnia adekwatną, tj. ani nie za małą, ani nie zbyt nadmierną, dla przemieszczania się sprzętami i maszynami rolniczymi (w tym wskazywanym przez wnioskodawcę kombajnem) szerokość szlaku drożnego. Jak przekonuje bowiem o tym doświadczenie życiowe szerokość szlaku drożnego wynosząca - jak w przypadku wariantu IIb - 3,50 m jest dostateczna do wykonywania nim przejazdów wszelkiego rodzaju sprzętami i maszynami rolniczymi, w tym takimi jak kombajn, natomiast szerokość szlaku wynosząca w wybranych punktach poniżej 3 m (jak w wariantcie II), czy też szerokość szlaku wynosząca na całej jego długości 4 m (jak w wariantcie IIa) odpowiednio nie zapewnia możliwości swobodnego poruszania się szlakiem wszelkiego rodzaju maszynami i sprzętami rolniczymi (w tym takimi jak kombajn) oraz jest zbędna dla swobodnego przemieszczania się szlakiem wszelkiego rodzaju maszynami i sprzętami rolniczymi. Wbrew bowiem twierdzeniom wnioskodawcy maszyny rolnicze typu kombajn, nota bene osiągające największe gabaryty spośród wszystkich rodzajów maszyn rolniczych, są w stanie swobodnie przemieszczać się szlakiem drożnym już o szerokości 3,50 m. Jak jednoznacznie wynika to bowiem z zaoferowanego przez samego wnioskodawcę materiału dowodowego w postaci wydruków z portalu internetowego dotyczącego kombajnów, szerokość maszyn rolniczych typu kombajn w położeniu transportowym (a zatem ze złożonym osprzętem tych maszyn) - które li tylko może być miarodajne dla oznaczenia szerokości szlaku drożnego niezbędnej dla zapewnienia swobodnego przemieszczania się tego rodzaju maszyn rolniczych (maszyny rolnicze w położeniu roboczym (a więc z rozłożonym osprzętem tych maszyn) poruszają się li tylko przy wykonywaniu czynności agrotechnicznych, a poza tym poruszają się w położeniu transportowym) - w zależności od modelu waha się w przedziale od 3,17 m do 3,20 m (powoływana przez wnioskodawcę i zakreślona przez niego na zalegającym na k. 40 akt sprawy wydruku z przedmiotowej strony internetowej szerokość 4,63 m dotyczy bowiem wymiarów kombajnu w położeniu roboczym, a nie transportowym - w położeniu transportowym szerokość ta, jak przekonuje o tym treść rzeczzonego wydruku, wynosi bowiem zaledwie 3,20 m). Poza tym szerokość szlaku w przyjętym przez Sąd wariantcie IIb wynosząca 3,50 m, nie tylko, że przystaje do szerokości dotychczas uczęszczanych przez wnioskodawcę jako droga fragmentów działek nr (...), ale nawet jest od niej większa (szerokość wykorzystywanych przez wnioskodawcę jako droga części działek nr (...) wynosiła bowiem łącznie około 3 m). Co

więcej zapewnia też optymalną, z uwagi na potrzeby zachowania stabilności budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr (...), odległość szlaku drożnego od rzeczonoego budynku mieszkalnego, czego nie sposób natomiast powiedzieć o 4 m szerokości szlaku, który zostałby wytyczony zgodnie z wariantem IIa (4 m szerokość szlaku – w porównaniu do 3,50 m szerokości szlaku - zmniejsza bowiem dystans między szlakiem a zabudowaniami na działce nr (...) aż o 0,50 m).

Zadaniem Sądu nie sposób się przy tym zgodzić z uczestniczką Z. K., aby przeszkodę dla ustanowienia szlaku drożnego według wybranego przez Sąd wariantu IIb, czy też odrzuconych przez Sąd wariantów II i IIa stanowiła okoliczność braku mostka wjazdowego z drogi publicznej – ul. (...) na działkę nr (...). Co prawda zgodzić się należy z uczestniczką, że wykonanie takiego mostka z drogi publicznej na działkę nr (...) będzie wymagało stosownego rozstrzygnięcia administracyjnego, nie mniej jednak w okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy, a mianowicie w sytuacji, w której położone w tej samej linii co rzeczona działka nr (...) przy ul. (...) działki nr (...) posiadają takie mostki łączące je z ul. (...) (a tym samym w przypadku tych działek organy administracji publicznej nie uznały, aby wykonanie zjazdów z ul. (...) na te działki stwarzało zagrożenie dla bezpieczeństwa w ruchu, co stanowi jedyne przeciwwskazanie dla wydania zezwolenia na pobudowanie takiego zjazdu), brak jest podstaw do przyjęcia, aby takie pozytywne rozstrzygnięcie administracyjne nie zostało wydane także w przypadku zjazdu z ul. (...) na działkę nr (...).

Niepodobna też uznać – za uczestniczką Z. K. – aby przeciwwskazanie dla wytyczenia szlaku według przyjętego przez Sąd wariantu IIb, czy wyeliminowanego przez Sąd wariantu II i IIa, stanowił brak urządzenia (utwardzenia) szlaku na odcinku, na jakim przebiega on po działce nr (...). Wskazać bowiem należy, że nieistnienie na gruncie, przez który ma prowadzić szlak drogi koniecznej urządzeń niezbędnych do spełniania funkcji takiej drogi, sam w sobie nie stanowi przeszkody do ustanowienia na tym gruncie służebności drogi koniecznej, a jedynie determinuje konieczność dostosowania go do spełniania tej funkcji poprzez jego odpowiednie urządzenie przez właściciela nieruchomości władnącej na rzecz której służebność jest ustanawiana (a zatem w niniejszej sprawie – przez wnioskodawcę).

Trudno się też zgodzić z uczestniczką Z. K., aby ustanowieniu służebności drogi koniecznej według wybranego przez Sąd wariantu IIb stało na przeszkodzie istnienie w przebiegu szlaku na działce nr (...) słupków znacznikowych przebiegu gazociągu, odpowietrznika sieci gazowej, słupka znacznikowego położenia zaworu wodociągu, czy też zalewowy charakter działki nr (...). Jak wykazało to bowiem przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe na terenie działki nr (...) znajduje się jedynie palik znakujący usytuowanie zaworu wodociągu (wskazywany przez uczestniczkę słupek pełniący funkcję odpowietrznika gazociągu znajduje się bowiem na działce nr (...) i ze względu na jego usytuowanie w odległości 1,50 m od granicy działki nr (...) z działką nr (...), biorąc pod uwagę wyjęcie z zachodniej części działki nr (...) pod szlak służebny gruntu o szerokościach jedynie 1,13 m, 0,28 m i 0,35 m, znajdzie się poza obszarem szlaku służebnego), zaś jak przekonuje o tym doświadczenie życiowe istnienie w przebiegu dróg różnego rodzaju instalacji, w tym wodociągowych jest czymś naturalnym. Rzeczono postępowanie dowodowe nie dowiodło natomiast, aby działka nr (...) faktycznie była położona na terenach zalewowych (czymś naturalnym są bowiem podnoszone przez uczestniczkę trudności przy przejeżdżaniu po nieurządzonym gruncie (a więc po litej ziemi, czy ziemi porośniętej trawą) podczas opadów w okresie jesiennym i wiosennym), a nawet gdyby tak było, to w dobie dzisiejszego postępu technicznego możliwe jest zniwelowanie tej wadliwości poprzez wykonanie - w ramach przystosowywania wytyczonego szlaku po działce nr (...) do należytego spełniania funkcji drogi - odpowiedniego systemu odwodnienia i drenażu.

Wskazać też trzeba, że szlak służebny wyznaczony zgodnie z wariantem IIb, zważywszy że na odcinku, na jakim biegnie on wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...), jego długość pokrywa się z odpowiadającą mu długością części odcinka tego szlaku przebiegającego po terenie położonej równolegle względem działki nr (...) działki nr (...), nie jest jakoś diametralnie dłuższy od szlaku drogi koniecznej, który zostałby wytyczony zgodnie z wariantem I lub którymkolwiek z jego podwariantów. W wybranym przez Sąd wariantcie IIb długość całego szlaku drogi koniecznej wynosi bowiem 199,63 m (161,21 m (długość odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...) oraz zawierająca się w niej, pokrywająca się z długością fragmentu tego odcinka szlaku, długość odcinków szlaku biegnących wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) wynosząca 45,18 m i 9,13 m) + 9,70 m (długość odcinka szlaku biegnącego wzdłuż północnej granicy działki nr (...)) + 9,09 m (długość odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...)) + 19,63 m (długość odcinka szlaku biegnącego

po działce nr (...) = 199,63 m), zaś w wariantach I, Ia i Ib wynosi po 150,68 m (długość odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...) (tj. 137,44 m) z uwagi na jego równoległe położenie względem odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...) pokrywa się bowiem z częścią ostatnio wymienionego dłuższego odcinka szlaku wynoszącego 150,68 m), a zatem jedynie o niespełna 1/4 mniej, natomiast w wariantach Ic, Id i Ie wynosi po 139,10 m (długość odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...) (tj. 137,44 m) z uwagi na jego równoległe położenie względem odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...) pokrywa się bowiem z częścią ostatnio wymienionego dłuższego odcinka szlaku wynoszącego 139,10 m), a więc zaledwie o nieco ponad 1/3 mniej. Z kolei jeśli chodzi o stosunek długości szlaku poprowadzonego zgodnie z rzezonym wariantem IIb do długości szlaku, który zostałby wytyczony zgodnie z wariantem II lub IIa, wskazać trzeba, że w tym zakresie pomiędzy wzmiankowanymi wariantami nie zachodzi żadna różnica (długości szlaku w wariacie II (tj. 199,63 m (161,21 m (długość odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...)) + 9,70 m (długość odcinka szlaku biegnącego wzdłuż północnej granicy działki nr (...)) + 9,09 m (długość odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...)) + 19,63 m (długość odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...)) = 199,63 m)) oraz IIa (tj. 199,63 m (161,21 m (długość odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...)) oraz zawierająca się w niej, pokrywająca się z długością fragmentu tego odcinka szlaku, długość odcinków szlaku biegnących wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) wynosząca 66,67 m i 21,76 m) + 9,70 m (długość odcinka szlaku biegnącego wzdłuż północnej granicy działki nr (...)) + 9,09 m (długość odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...)) + 19,63 m (długość odcinka szlaku biegnącego po działce nr (...)) = 199,63 m)) są bowiem tożsame z długością szlaku w wariacie IIb (tj. 199,63 m)).

W końcu stwierdzić też trzeba, że ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z przyjętym wariantem IIb generuje koszty (przy ustaleniu tych kosztów przy przyjęciu – z przyczyn, które zostaną omówione szczegółowo poniżej - udziału procentowego współkorzystania przez wnioskodawcę ze szlaku służebnego na poziomie 50% dla działki nr (...) oraz na poziomie po 90% dla działek nr (...), tj. na łączną kwotę 10.780 zł, w tym: 5.510 zł – dla właściciela działki nr (...), 859 zł – dla właściciela działki nr (...), 507 zł – dla właściciela działki nr (...) i 1.269 zł – dla właściciela działki nr (...)) niższe od kosztów w wariacie II i IIa (przy ustaleniu tych kosztów przy przyjęciu analogicznego jak w wariacie IIb udziału procentowego współkorzystania przez wnioskodawcę ze szlaku służebnego) oraz zbliżone do kosztów w wariacie I i w jego podwariantach (przy ustaleniu tych kosztów przy przyjęciu w wariacie I i jego podwariantach udziału procentowego współkorzystania przez wnioskodawcę z działek nr (...) na poziomie po 90%, a to z racji tego, że korzystanie ze szlaku wytyczonego po działkach nr (...) przez właścicieli tych działek oraz przez właściciela działki nr (...), skoro posiadają oni do swoich działek prawnie zapewniony dostęp do drogi publicznej innym szlakiem jest czysto hipotetyczne).

W świetle wszystkich powyżej przytoczonych argumentów, zasadnym stało się tym samym ustanowienie służebności drogi koniecznej zapewniającej komunikację nieruchomości wnioskodawcy oznaczonej jako działka nr (...) z drogą publiczną według wariantu IIb.

W tym miejscu wskazać należy, że integralnym elementem instytucji służebności drogi koniecznej jest wynagrodzenie za jej ustanowienie. Jak stanowi bowiem art. 145 § 1 k.c. właścicielowi nieruchomości, która zostanie obciążona służebnością przysługuje wynagrodzenie z tytułu ustanowienia drogi koniecznej. To zaś oznacza, że przyznanie wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej jest obligatoryjne, zaś jedyną sytuacją, w której można odstąpić od jego przyznania jest zrzeczenie się go przez uprawnionego. Rzeczone wynagrodzenie stanowi ekwiwalent za znoszenie cudzego przejazdu i przechodu przez nieruchomość. Powinno zatem uwzględniać z jednej strony korzyść, jaką odnosi nieruchomość władająca oraz niedogodności, jakie z ustanowienia służebności wynikają dla nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie nie może jednak służyć bezzasadnemu wzbogaceniu kosztem właściciela nieruchomości władającej. Powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji w treść prawa własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14.12.2018 r., I CSK 706/17, Legalis nr 1878205).

Podkreślić przy tym trzeba, że za ustanowienie drogi koniecznej nie jest odszkodowaniem, lecz jest świadczeniem ekwiwalentnym, pełniącym funkcję ceny i należy się za samo ustanowienie służebności i obejmuje wszystkie koszty i nakłady na urządzenie i utrzymanie drogi w zakresie, w jakim uprawniony ze służebności nie ponosi ich bezpośrednio. W razie powstania szkody fakt ten musi być uwzględniony przy określeniu rodzaju i wysokości należnego wynagrodzenia, ale ciężar dowodu, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywa na właścicielu nieruchomości obciążonej,

który powołuje się na powstanie uszczerbku majątkowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16.01.2015 r., III CSK 147/14, Legalis nr 1200724 oraz z dnia 14.02.2008 r., II CSK 517/07, Legalis nr 156381).

Wyartykułować też należy, że przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia wskazówką powinny być nie tylko ceny rynkowe, ale także sposób wykorzystywania pozostałej części nieruchomości właściciela. Należy brać także pod uwagę rozwój gospodarczy terenów położonych w sąsiedztwie, nie można jednak opierać ustaleń wyłącznie na hipotetycznych założeniach (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18.09.2014 r., V CSK 594/13, Legalis nr 1079801).

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej na rzecz więcej niż jednej nieruchomości władnącej powinno przy tym odpowiadać uszczerbkowi, jakiego doznaje właściciel nieruchomości obciążonej według przyjętego kryterium jego ustalenia, a nie ich wielokrotności odpowiadającej liczbie nieruchomości władnących (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19.11.2010 r., III CSK 32/10, Legalis nr 386449).

W przedmiotowej sprawie żaden z uczestników postępowania nie zrzekł się wynagrodzenia za ewentualne wytyczenie szlaku służebnego przez stanowiącą jego własność nieruchomość, czego konsekwencją – stosownie do dyspozycji art. 145 § 1 k.c. – musiało być zasądzenie przez Sąd na rzecz właścicieli nieruchomości obciążonych zgodnie z przyjętym wariantem IIB służebnością drogi koniecznej (tj. uczestników Z. K. oraz A. B. i K. B.) od właściciela nieruchomości władnącej (tj. od wnioskodawcy M. S. (1)) stosownego wynagrodzenia za ustanowienie rzeczowej służebności gruntowej.

Powołany w sprawie biegły sądowy inż. K. D., uwzględniając przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w przyjętym przez Sąd wariantcie IIB takie elementy, jak powierzchnia zajętego pod służebność gruntu, wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu, potencjalna roczna stawka czynszu dzierżawnego oraz współczynnik odzwierciedlający udział (proporcje korzystania z gruntu) właściciela gruntu i posiadacza służebności (U), obliczył, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu IIB wynosi: przy przyjęciu, że w wariantcie IIB ze szlaku służebnego poza właścicielem działki nr (...) będą mogli korzystać na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz właściciele działek nr (...), na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz właściciele działek nr (...), na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz działki nr (...), zaś na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz działki nr (...) oraz przy przyjęciu współczynnika korzystania ze szlaku służebnego na odcinkach przebiegających po działkach nr (...) dla każdego ze współkorzystających na poziomie odpowiednio po 20%, po 25%, po 33,33% oraz po 33,33% - **2.204 zł** dla właściciela działki nr (...), **239 zł** dla właściciela działki nr (...), **188 zł** dla właściciela działki nr (...) oraz **470 zł** dla właściciela działki nr (...), zaś przy przyjęciu, że w wariantcie IIB ze szlaku służebnego poza właścicielem działki nr (...) będą mogli korzystać na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki, na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki, na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki, zaś na odcinku szlaku biegnącym po działce nr (...) także właściciel tej działki oraz przy przyjęciu współczynnika korzystania ze szlaku służebnego na odcinkach przebiegających po działkach nr (...) przez właścicieli tych działek na poziomie odpowiednio po 10%, zaś przez właściciela działki nr (...) na poziomie odpowiednio po 90% - **9.918 zł** dla właściciela działki nr (...), **859 zł** dla właściciela działki nr (...), **507 zł** dla właściciela działki nr (...) oraz **1.269 zł** dla właściciela działki nr (...). Wobec alternatywnego określenia przez biegłego wysokości przedmiotowego wynagrodzenia oraz kwestionowania przez niektórych z uczestników postępowania przyjętego przez biegłego do wyliczenia wysokości tego wynagrodzenia współczynnika odzwierciedlającego udział (proporcje korzystania z gruntu) właściciela gruntu i posiadacza służebności (U) rzeczą Sądu było przesądzenie, która z owych dwóch wyliczonych przez biegłego wynagrodzeń o odmiennej wysokości będzie stanowiło (nie wyłączając jego ewentualnego skorygowania) w realiach faktycznych przedmiotowej sprawy odpowiednie wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości wnioskodawcy stanowiącej działkę nr (...) po działkach nr (...) zgodnie z wariantem IIB.

Punktem wyjścia do rozstrzygnięcia powyższej kwestii musi zaś być ocena zasadności przyjęcia dla potrzeb obliczenia rzeczowego wynagrodzenia wskaźnika U w przypadku pierwszej z alternatywnie ustalonych wysokości wynagrodzenia dla wnioskodawcy jako posiadacza służebności na poziomie 20%, 25%, 33,33% oraz 33,33% dla części szlaku

służebnego przebiegających odpowiednio po działkach nr (...), zaś w przypadku drugiej z alternatywnie ustalonych wysokości wynagrodzenia dla wnioskodawcy jako posiadacza służebności na poziomie 90% dla części szlaku służebnego przebiegających tak po działce nr (...), jak i po działkach nr (...).

Biegły ustalając współczynnik U dla wnioskodawcy na poziomie 20%, 25%, 33,33% oraz 33,33% dla odcinka szlaku służebnego biegnącego odpowiednio po działce nr (...) wyszedł z założenia, że przy ustalaniu wynagrodzenia nie można pominąć faktów wynikających z położenia, nie tylko działki obciążanej służebnością, ale także działek sąsiednich, które w przyszłości również mogłyby korzystać ze służebności drogowej po działce nr (...) oraz, że choć właściciele działek obciążonych mają dostęp do drogi publicznej, to nie wyklucza to ich z możliwości korzystania z obciążonych części działki, bowiem w przeciwnym razie zasadnym byłaby sprzedaż tej części działki, jak też, że współkorzystanie ze szlaku drogi koniecznej określa się stosownie do ilości właścicieli działek, którzy korzystają lub będą mogli korzystać z tej drogi, a nie do powierzchni tej drogi. Z kolei ustalając – stosownie do żądania uczestników A. B. i K. B. - współczynnik U dla wnioskodawcy na poziomie 90% dla odcinka szlaku służebnego biegnącego tak po działce nr (...), jak i po działkach nr (...) biegły założył, że jeśli za jakiś czas właściciele działek nr (...) wystąpiliby o ustanowienie służebności drogi koniecznej, to przy przyjęciu wskazywanego przez uczestników A. B. i K. B. współczynnika współkorzystania w proporcji 0,1 i 0,9 doszłoby do sytuacji, że w ostatecznym rozrachunku uzyskaliby oni wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej dla tych wszystkich nieruchomości w wysokości 360% wartości gruntu zajętego pod drogę.

W ocenie Sądu w realiach faktycznych przedmiotowej sprawy zasadnym było ustalenie współczynnika U dla wnioskodawcy w przypadku działki nr (...) – inaczej niż to poczynił biegły - na poziomie 50%, zaś w przypadku działek nr (...) – jak tego dokonał biegły w odpowiedzi na zarzuty uczestników A. B. i K. B. - na poziomie po 90%.

W szczególności w przekonaniu Sądu niezasadnym było uwzględnienie przez biegłego przy ustalaniu współczynnika U w przypadku wszystkich powyższych działek obciążonych działki nr (...), skoro – jak wynika to z przeprowadzonego postępowania dowodowego – rzeczona działka ma już zapewniony dostęp do drogi publicznej, a tym samym potrzeba ustanowienia dla niej w przyszłości służebności drogi koniecznej po działkach 988, nr (...) jest mało prawdopodobna, a wręcz czysto hipotetyczna. Analogiczną konstatację należy poczynić w odniesieniu do wskazanych przez biegłego jako działki, które będą mogły potencjalnie korzystać ze służebności po działkach odpowiednio nr (...), działek odpowiednio nr (...), skoro wszystkie te działki są już skomunikowane z drogą publiczną – ul. (...), a nadto właściciele tych działek zamierzają ogrodzić ich teren nieobjęty ustanawianą służebnością drogi koniecznej, a tym samym wyłączyć się z ich użytkowania. Trudno też przyjąć za biegłym, aby z dostatecznie dużym stopniem prawdopodobieństwa w przyszłości szlak służebny po działkach nr (...) przebiegał także dla działki nr (...), a po działce nr (...) nadto dla działki nr (...), skoro z jednej strony działka nr (...) jest już skomunikowana z drogą publiczną od strony północnej za pośrednictwem dalszego fragmentu działki nr (...) nieobjętego przedmiotową służebnością, zaś z drugiej strony od odcinka szlaku przebiegającego po działce nr (...) jest ona odseparowana celowo wzniesionym na niej ogrodzeniem, a nadto działka nr (...) posiada już dostęp do drogi publicznej od strony północnej za pośrednictwem nieobjętego przedmiotową służebnością fragmentu działki nr (...). Co więcej w przypadku działek nr (...), stanowiących własność właścicielki działki nr (...) (tj. uczestniczki Z. K.), rzeczona prawdopodobieństwo jest tym mniejsze, że do tej pory uczestniczka Z. K., mając taką możliwość jako właścicielka działki obciążonej nr (...), nie praktykowała dojazdu do swoich działek nr (...) od strony południowej (tj. od ul. (...)), ani też nie podejmowała żadnych kroków w kierunku zapoczątkowania takiej praktyki.

Co się zaś tyczy współczynnika U w przypadku działki nr (...), zdaniem Sądu w sytuacji, w której właścicielka rzeczony działki nr (...) (tj. uczestniczka Z. K.) sama od lat wykorzystuje tą działkę także na odcinku obciążanym służebnością jako drogę dojazdową do swoich pól uprawnych, w tym do przemieszczania się do nich sprzętami i maszynami rolniczymi, a tym samym korzysta z niej w analogiczny sposób, w jaki będzie ją użytkował wnioskodawca jako posiadacz ustanawianej po tej działce służebności, a zarazem z porównywalną częstotliwością, z jaką będzie ją użytkował wnioskodawca, skoro oboje będą z niej korzystać w związku z potrzebą wykonania czynności agrotechnicznych na swoich nieruchomościach, zasadnym stało się ustalenie go, przy uwzględnieniu wszystkich powyżej przytoczonych okoliczności wskazujących jedynie co najwyżej na nikłe prawdopodobieństwo ustanowienia w przyszłości po działce nr (...) służebności drogi koniecznej dla działki nr (...), czy wykorzystywania jej przez jej



właścicielkę jako drogi dojazdowej do należących do niej działek nr (...), na tożsamym poziomie dla wnioskodawcy, jak i dla uczestniczki Z. K. jako właścicielki działki obciążonej nr (...), tj. 50%.

W świetle powyższego Sąd uznał zatem, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce nr (...) oszacowane przez biegłego winno być skorygowane poprzez wyliczenie go, co prawda według metody wykorzystanej przez biegłego, ale przy przyjęciu współczynnika U dla wnioskodawcy na poziomie 50%, a tym samym poprzez ustalenie go na kwotę 5.510 zł ( $25,85 \text{ zł/m}^2 \times 0, (...) 580 \text{ m}^2 \times 0,5 = 550,99 \text{ zł}; 550,99 \text{ zł} : 0,10 = 5.510 \text{ zł}$ ), zaś wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej po działkach nr (...) winno być ustalone w wysokości wyliczonej przez biegłego przy przyjęciu współczynnika U dla wnioskodawcy na poziomie po 90%, tj. na kwotę odpowiednio 859 zł, 507 zł oraz 1.269 zł.

Biorąc zaś pod uwagę, że własność nieruchomości w postaci działki nr (...) przysługuje uczestniczce Z. K., zaś własność nieruchomości stanowiących działki nr (...) przysługuje na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej uczestnikom A. B. i K. B., Sąd zasądził na rzecz uczestniczki Z. K. kwotę **5.510 zł** oraz do niepodzielnej ręki uczestników A. B. i K. B. w sumie kwotę **2.635 zł** ( $859 \text{ zł} + 507 \text{ zł} + 1.269 \text{ zł} = 2.635 \text{ zł}$ ) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej rzecz działki wnioskodawcy nr (...).

Odsetki ustawowe za opóźnienie Sąd zasądził na mocy art. 481 § 1 i § 2 k.c. na wypadek uchybienia płatności wynagrodzenia na rzecz poszczególnych osób w terminie, ustalonym – przy uwzględnieniu oświadczenia wnioskodawcy odnośnie jego możliwości płatniczych, a zarazem okoliczności, iż wnioskodawca z racji tego, że przedmiotowe postępowanie toczy się już prawie rok czasu, dysponował dostatecznie długim czasokresem na zgromadzenie środków pieniężnych na pokrycie wynagrodzenia za ustanowienie wnioskowanej przez niego służebności drogi koniecznej, z nieuniknionością zapłaty którego to wynagrodzenia wnioskodawca w świetle dyspozycji art. 145 k.c. nadającego niniejszemu wynagrodzeniu charakter obligatoryjny (poza wypadkiem, gdy uprawniony do jego otrzymania zrzekł się go) nie tylko winien się był liczyć, ale też rzeczywiście się liczył, o czym przekonuje sformułowane przez niego w petitum wniosku żądanie zasądzenia od niego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz jego nieruchomości – na 2 tygodnie od uprawomocnienia się postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z wyrażoną w nim zasadą ponoszenia przez każdego uczestnika kosztów postępowania związanych ze swym udziałem w sprawie. Ponadto mając na uwadze, że w przedmiotowej sprawie pozostały nieuregulowane wydatki związane z opiniami biegłych sądowych w łącznej kwocie 2.536,71 zł (wniesione na poczet wydatków związanych z postępowaniem zaliczki w łącznej kwocie 2.398,40 zł pokryły bowiem jedynie koszty przejazdu Sądu na miejsce oględzin w kwocie 133 zł oraz łączne wynagrodzenie biegłych sądowych w kwocie 4.802,11 zł tylko do kwoty 2.265,40 zł ( $2.398,40 \text{ zł}$  (łączne zaliczki na poczet wydatków związanych z postępowaniem) –  $133 \text{ zł}$  (koszt przejazdu Sądu na miejsce oględzin) –  $4.802,11 \text{ zł}$  (łączne wynagrodzenie biegłych sądowych) = - 2.536,71 zł)), tymczasowo pokryte ze środków budżetowych Skarbu Państwa, jednocześnie Sąd na mocy art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 785 ze zm.) w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. nakazał pobrać od wnioskodawcy M. S. (1) kwotę 2.536,71 zł tytułem brakujących wydatków związanych z opiniami biegłych sądowych.