

Sygn. akt I Ns 1251/16

POSTANOWIENIE

Dnia 11 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Bulkowski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Karolina Mazan - Berent

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2018 r., w O., na rozprawie,

sprawy z wniosku H. G.

z udziałem J. S. (1), Z. Ś., Skarbu Państwa - (...) K., I. N., Z. J. S. (2), A. Ś.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia

1) ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów obręb N. numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą (...) służebność drogową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę oznaczoną w ewidencji gruntów obręb N. nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) pasem o powierzchni (...) m⁽²⁾ zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego K. H., k. 180 akt sprawy stanowiącą integralną część postanowienia;

2) oddalić wniosek w pozostałym zakresie;

3) zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki I. N. kwotę 5000 (pięć tysięcy 00/100) zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności;

4) oddalić wniosek uczestniczki o zasądzenie od wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania;

5) oddalić wniosek wnioskodawcy o zasądzenie od uczestniczki zwrotu kosztów postępowania;

6) nakazać ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – SR w Olsztynie kwotę 1 009,32 (jeden tysiąc dziewięć 32/100) zł nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSR Tomasz Bulkowski

Sygn. akt I Ns 1251/16

UZASADNIENIE

H. G. wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej własność uczestniczki I. N. położonej w N. gm. G. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) szerokości 10 metrów i długości około 30 metrów na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w N., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) będących jego własnością oraz nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), która jest współwłasnością wnioskodawcy. Wnioskodawca wniósł o zasądzenie od niego na rzecz uczestniczki jednorazowej kwoty 5000 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wnioskodawca podał, że działki wchodzące w skład wymienionych nieruchomości powstały z podziału działki nr (...) o powierzchni (...) ha, którą nabył w 1990 roku, będąc przekonany, że będzie miał dostęp do drogi publicznej gdyż na długości około 30 m jego nieruchomość przylegała do drogi nr (...) O. – O.. W późniejszym czasie okazało się jednak, że z uwagi na duży ruch oraz status drogi nie będzie mógł urządzić zjazdu na drogę nr (...) ze swojej działki. Po interwencji w Urzędzie Gminy G. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego droga dojazdowa do działki wnioskodawcy została zaplanowana przez działkę (...) należącą do uczestniczki, która jednak odmawiała zawarcia porozumienia w sprawie możliwości korzystania z przejazdu.

Uczestniczka I. N. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Pełnomocnik uczestniczki wniósł o wezwanie w trybie art.194kpc Skarbu Państwa – Nadleśnictwa K., przez którego nieruchomość mogłaby zostać poprowadzona droga.

Wezwani do udziału w sprawie pozostali współwłaściciele nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) – J. S. (3), Z. S. (1), Z. Ś., A. Ś. poparli wnioski.

Wezwany do udziału w sprawie Skarb Państwa – Nadleśnictwo K. wniósł o nie ustanawianie służebności drogowej na działce nr (...), podnosząc iż stanowi ona w całości las i nie ma tam urzędzonej drogi leśnej. Podkreślił, że zgodnie z art.29ust.1 ustawy o lasach ruch pojazdem silnikowym w lesie jest zakazany, a nadleśniczy na podstawie art.26ust.3 ww. ustawy jest obowiązany w określonych wypadkach wprowadzić zakaz wstępu do lasu. Ustanowienie służebności na gruntach leśnych w dużym stopniu utrudniłoby ich wykorzystanie na cele gospodarki leśnej i naruszałoby interes społeczno – gospodarczy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

H. G. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 września 1990 roku nabył nieruchomość – działkę oznaczoną w ewidencji nr (...) o powierzchni (...) ha, położoną w miejscowości N. gm. G.. Dla przedmiotowej nieruchomości została urządzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Olsztynie o nr (...). Decyzją Urzędu Rejonowego w O. z 16 maja 1991r. dokonano podziału ww. działki na działkę nr (...) o powierzchni 0,0177 ha przeznaczoną na do wykupu pod drogę O. – O. i działkę nr (...) o powierzchni 4,2300 ha. Następnie, decyzją Wójta Gminy G. z dnia 7.01.2000r. działkę (...) podzielono na działki (...) – przeznaczoną na rozbudowę drogi krajowej oraz (...) o powierzchni (...) ha. Decyzją Wójta Gminy G. z 27.06.2005r. podzielono działkę nr (...) na działki o nr od (...) do (...), z których działka (...) przeznaczona została pod istniejący teren leśny, działka (...) pod usługi handlu i gastronomi, działka nr (...) pod drogę wewnętrzną, zaś pozostałe pod zabudowę mieszkalno – usługową. Podziału działki dokonano pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności drogowe dla tych działek na drodze wewnętrznej lub sprzedaż wydzielonych działek nastąpi wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki nr (...) stanowiącej drogę wewnętrzną. Wszystkie nowo wydzielone działki posiadały dostęp do działki nr (...). Działka nr (...) ma powierzchnię (...) m⁽²⁾, prowadzona jest dla niej księga wieczysta nr (...), a jej właścicielami są H. G. w 15/17 części oraz Z. Ś. i A. Ś. w 1/17 części na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej oraz J. S. (1) i Z. S. (2) w 1/17 części na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Udziały w nieruchomości wnioskodawcy zbył na podstawie umów sprzedaży zawartych w 2005 r. Wnioskodawca pozostaje właścicielem nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami od (...) do (...) oraz (...) o łącznej powierzchni (...) m⁽²⁾, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

(okoliczności niesporne – odpisy ksiąg wieczystych i wypisy z rejestru gruntów oraz mapy k.4-12, umowa k.93-94, decyzje wraz z mapami k.95-99)

Nieruchomość, którą nabył H. G. w 1990 roku przylegała do drogi publicznej O. – O.. Wnioskodawca był przekonany, że będzie mógł urządzić zjazd ze swojej nieruchomości na drogę krajową nr (...). Zarządca drogi (...) nie wyraził zgody na ustanowienie zjazdu z uwagi na duże natężenie ruchu, wskazując iż dojazd powinien odbywać się w ramach dróg wewnętrznych, ewentualnie poprzez ustanowienie służebności. Zjazd musiałby być urządzony w niedużej odległości od istniejącego zjazdu z drogi numer (...) do miejscowości N., przy której położona jest działka (...) należąca do I. N..

(mapa k.4 , pismo k.64, zeznania i wyjaśnienia wnioskodawcy k.54-54v, 209, oględziny nieruchomości)

Działka wnioskodawcy oznaczona w ewidencji nr (...) przylega do działki oznaczonej nr (...), a ta z kolei do działki (...) wcześniej wydzielonych z nieruchomości wnioskodawcy i wykupionej pod budowę drogi krajowej nr (...), którą stanowi działka (...). Działka (...) przylega do działki nr (...) o powierzchni (...) ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowiącej własność I. N.. Z kolei działka ta łączy się z drogą publiczną oznaczoną w ewidencji nr (...). Działka (...) ma kształt trójkąta i część działki położona na wierzchołku trójkąta styka się z drogą krajową nr (...), z drugiej zaś strony graniczy z drogą gminną oraz działką wnioskodawcy oznaczoną numerem (...). W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy G. na działce I. N. nr (...) ujęta została droga wewnętrzna, która łączyć miała drogę publiczną z działką nr (...). Za planowaną drogą wewnętrzną, na części działki (...) stanowiącej wierzchołek trójkąta zaplanowana została przepompownia pośrednia ścieków sanitarnych. Teren ten jest porośnięty drzewami i krzakami. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony uchwałą Rady Gminy G. z dnia 17 września 2004r. Właścicielem działki (...) był wówczas ojciec I. N., który nie wnosił uwag do planu.

(mapa k.4, informacja z UG G. wraz kopią planu i uchwałą oraz mapami k.65-82, okoliczności niesporne)

Wnioskodawca po nabyciu nieruchomości w celu dojazdu na nią korzystał z przejazdu przez działkę (...), należąca do I. N.. Długość działki (...) w miejscu, w którym wnioskodawca przejeżdżał do swojej nieruchomości miała około 30 metrów. Kilka lat przed złożeniem wniosku I. N. usypała na swojej działce, od strony drogi, wał uniemożliwiający przejazd.

(zeznania i wyjaśnienia wnioskodawcy k.54-54v, 209, zeznania Z. S. k.210, oględziny nieruchomości)

Działka (...) przylega również do działki oznaczonej w ewidencji nr (...), stanowiącej las i będącej własnością Skarbu Państwa – (...) K.. Dla działki tej oraz innych działek uczestnika prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Działka (...) przylega do działki stanowiącej drogę gminną. Przez działkę (...) od drogi gminnej do działki nr (...) nie prowadzi droga leśna. Działka ma w tym miejscu około 150 metrów długości. Przez działkę (...) prowadzi szlak technologiczny, którym wnioskodawcy, po zablokowaniu przejazdu przez działkę (...), czasami przejeżdżał do swojej nieruchomości. Przejazd szlakiem jest możliwy, ale utrudniony między innymi z uwagi na pozostające na nim pnie wyciętych drzew.

(zeznania i wyjaśnienia wnioskodawcy k.54-54v, 209, zeznania Z. S. k.210, oględziny nieruchomości – nagranie i protokół k.142,146)

Dojazd do działki (...) jest wystarczający pasem o szerokości 5 metrów prowadzącym przez działkę nr (...) na długości nieco ponad 28 metrów. Powierzchnia służebności drogowej przez działkę (...) wynosiłaby 141 m⁽²⁾. Wartość 1 m⁽²⁾ działki (...) wynosi 67,73 zł. Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogowej na działce (...) nie powinna być mniejsza aniżeli 3819,97 zł.

(opinia biegłego k.165-180)

Pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczką I. N. trwały negocjacje dotyczące nabycia przez wnioskodawcę części działki uczestniczki, od miejsca w którym przebiegałaby droga, aż do granicy działki przy drodze krajowej nr (...) – gdzie planowane jest wybudowanie przepompowni. Wnioskodawca proponował zakup tej części działki za 50000 zł, na co nie chciała przystać I. N., żądająca 120 000 zł.

(okoliczności niesporne – wyjaśnienia wnioskodawcy i uczestniczki k.54, zeznania k.209, 210)

Ustalony stan faktyczny był sporny w zasadzie tylko w jednej kwestii, a mianowicie czy przed usypaniem przez uczestniczkę I. N. wału przy granicy swojej działki wnioskodawca przejeżdżał do swojej nieruchomości przez działkę uczestniczki. Zdaniem sądu w świetle zgromadzonych dowodów należało przyjąć za wiarygodne w tym zakresie zeznania wnioskodawcy i uczestników będących współwłaścicielami działki (...). Niewiarygodnie jawiły się w szczególności wyjaśnienia I. N. na temat powodów usypania wału. Staw o którym mówiła uczestniczka jest w dość

znacznej odległości od miejsca w którym wnioskodawca przejeżdżał przez działkę. Ponadto wał w żaden sposób nie zabezpieczał przed wpadnięciem do wody. W ocenie sądu przekonujące są zeznania, że powodem jego usypania była chęć zablokowania przejazdu wnioskodawcy do jego nieruchomości.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, albowiem jego rolą było sporządzenie mapy przebiegu służebności drogowej przez działkę nr (...) z możliwie najmniejszym obciążeniem tej działki, nie zaś analiza innych wariantów przebiegu służebności (postanowienia k.130, 147). Zarzuty sprowadzały się natomiast do kwestionowania samego wyznaczenia drogi koniecznej przez działkę uczestniczki I. N.. W tym zakresie biegły działał zgodnie z postanowieniem sądu i nie było jego zadaniem sporządzenie mapy przebiegu służebności na terenie innych nieruchomości. Wybór nieruchomości przez które ma przebiegać droga konieczna leży w gestii sądu, nie zaś biegłego. Sąd po wykonaniu oględzin zlecił biegłemu sporządzenie mapy przebiegu służebności przez działkę (...).

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowił art.145§k.c., który przewiduje, że jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

Nie budziło wątpliwości, że działka (...) nie posiada dostępu do drogi publicznej. Do drogi krajowej nr (...) przylega natomiast działka nr (...), powstała na skutek podziału nieruchomości wnioskodawcy. Niemniej jednak, choć działka ta graniczy z działkami stanowiącymi pas drogowy drogi krajowej nr (...), to wnioskodawca nie ma możliwości wykonania w tym miejscu zjazdu na posesję. Tym samym nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, gdyż ten, który jest uniemożliwia wyjazd i wjazd na drogę publiczną.

Oceniając czy dostęp do drogi publicznej jest odpowiedni i czy zachodzą podstawy do ustanowienia drogi koniecznej, trzeba uwzględniać między innymi przeznaczenie nieruchomości i sposób jej wykorzystywania, o ile jest on zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. Wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej może być oczywiście uwzględniony nie tylko wówczas gdy nieruchomość nie ma w ogóle dostępu do drogi publicznej, ale także wtedy, gdy dostęp ten istnieje, jednak jest nieodpowiedni, czyli nie pozwala korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

W art.145k.c. użyto sformułowania „nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej”, a więc w postępowaniu tym sąd bada, czy z nieruchomości można wjechać na drogę publiczną, zjechać z niej, czy wjazd/wyjazd jest odpowiedni do przeznaczenia nieruchomości (odpowiednio szeroki, nieograniczony naturalnymi przeszkodami itp.). W przedmiotowej sprawie oczywiście tak nie jest, gdyż zarządca drogi – (...) Oddział w O. odmawia wykonania zjazdu. Podstawą takiej decyzji są przepisy §9 ust.1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U. Nr 43, poz. 430 ze zm.), który stanowi, że zjazdy na drogach klasy GP, jak droga nr (...) dopuszczalne jest wyjątkowo, gdy brak innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione bądź możliwe wykonanie albo wykorzystanie istniejącej drogi klasy D lub L do obsługi przyległych nieruchomości (pismo k.59). Podkreślenia wymaga również, że zjazd na drogę (...) musiałby znajdować się w stosunkowo niewielkiej odległości od istniejącego skrzyżowania drogi (...) z drogą prowadzącą do N. (ogłędziny nieruchomości, analiza położenia nieruchomości i przebiegu drogi krajowej nr (...) dostępna też poprzez geoportal.gov.pl, googlemaps.pl)

Podsumowując powyższe, stwierdzić należało, że nieruchomość wnioskodawcy nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a więc wniosek co do zasady zasługiwał na uwzględnienie. Przeszkodą nie może być to, że w momencie nabycia nieruchomości przez wnioskodawcę również nie był urządzony zjazd z drogi krajowej nr (...). W latach 2000 droga ta była przebudowywana, co znajduje potwierdzenie w decyzjach dotyczących podziału działek w celu ich przeznaczenia pod budowę drogi krajowej nr (...) (k.95,96). Wnioskodawca nie podjął żadnych działań,

które uniemożliwiłyby dostęp do drogi publicznej, który wcześniej istniał np. zabudowa nieruchomości. Takie tylko przypadki mogłyby uzasadniać oddalenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej.

Dokonując wyboru nieruchomości przez które przebiegać ma służebność drogi koniecznej sąd kierował się wskazaniem wynikającymi z art.145§2 i 3 kc. Zgodnie z powołanymi przepisami przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

W ocenie sądu przeprowadzenie służebności drogowej przez działkę (...) zgodnie z projektem biegłego jawi się jako najbardziej racjonalne i uwzględniające potrzeby nieruchomości na rzecz której została ustanowiona służebność, a jednocześnie nie obciąża nadto nieruchomości uczestniczki. Nie były przekonujące argumenty uczestniczki, że ustanowienie służebności spowoduje, że cała działka straci swoją atrakcyjność, że uczestniczka nie będzie mogła wykorzystywać jej do działalności rekreacyjnej. Służebność drogi koniecznej została ustanowiona w końcowej części działki, w miejscu gdzie granica znacznie się zwęża, tworząc tzw. klin. Teren ten jest porośnięty drzewami i krzakami i nie był dotychczas wykorzystywany na działalność rekreacyjną, co przyznała sama uczestniczka. Uczestniczka potwierdziła również, że działalność agroturystyczna, którą zamierza rozpocząć nie miałaby odbywać się na tej części działki. Podkreślić należy, że ta część znajduje się tuż przy drodze krajowej nr (...), na której występuje duże nasilenie ruchu pojazdów, zatem twierdzenie, że ustanowienie w tym miejscu przejazdu zaburzy plany uczestniczki co do agroturystycznego wykorzystania działki nie wydaje się uzasadnione. Zauważyć warto, że jednocześnie uczestniczka godzi się na sprzedaż wnioskodawcy tej części działki za kwotę 120 000 zł. Problemem nie jest zatem służebność drogi koniecznej, lecz cena jaką chciałaby uzyskać uczestniczka za umożliwienie wnioskodawcy dojazdu do nieruchomości. Cena którą proponuje uczestniczka przekracza stawki rynkowe, ustalone przez biegłego. Postawa uczestniczki wskazuje, że stara się ona wykorzystywać przymusowe położenie wnioskodawcy, brak dojazdu do nieruchomości i narzucić wygórowaną cenę za część działki, która z uwagi na swoje położenie (tuż przy drodze) i kształt (trójkąt o ostrym wierzchołku) byłaby trudna do zagospodarowania i niezbyt atrakcyjna.

Określając przebieg służebności nie można było pominąć ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy G., w którym przez działkę (...), w miejscu gdzie ustanowiono służebność, wyznaczona została droga. Pozostała część działki za wyznaczoną drogą w kierunku drogi krajowej nr (...) (tzw. klin) została w planie przeznaczona na przepompownię ścieków sanitarnych (k.80-82), co w znacznym stopniu ogranicza atrakcyjność tej części nieruchomości i możliwości jej zagospodarowania. Można oczekiwać, że w przyszłości Gmina G. będzie chciała wykupić nieruchomość (część działki (...)) w celu wykorzystania jej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Pamiętać trzeba, że właściciele działki nr (...) na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogli zgłaszać uwagi, czego nie zrobili.

W realiach przedmiotowej sprawy możliwość ustanowienia drogi koniecznej istniała również przez działkę nr (...), stanowiącą własność Skarbu Państwa – (...) K.. Analiza okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wskazuje jednak, że ustanowienie służebności drogowej przez w/w działkę byłoby nieuzasadnione i nie uwzględniałoby interesu społeczno – gospodarczego (art.145§3k.c.). Przedmiotowa działka jest jednak działką leśną. Przez w/w działkę nie biegnie jakakolwiek, choćby prowizoryczna droga do nieruchomości wnioskodawcy (działki (...)). Wprawdzie istnieje szlak techniczny, gdzie usytuowanie drzew umożliwia przejazd samochodem osobowym, nie jest to jednak droga leśna, przez którą mógłby odbywać się ruch pojazdów z drogi publicznej do działki (...). Sąd po dokonanych oględzinach śmie wątpić, aby ustanowienie służebności w tym miejscu, zapewniającej przejazd nie tylko samochodem osobowym (szerokość 5 metrów) mogło odbyć się bez wycinania części drzew w pasie służebności. Pamiętać warto, że odległość pomiędzy działką (...) a drogą publiczną wynosi około 150 metrów, a zatem jest 5 razy dłuższa, aniżeli długość służebności drogowej na działce (...) (około 28 metrów). Ustanowienie służebności w tym miejscu w o wiele większy sposób obciążałoby nieruchomość, aniżeli w razie wyznaczenia służebności przez działkę (...).

Podkreślenia wymaga również to, że zgodnie z art.29ust. 1 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku ruch pojazdem silnikowym, zaprzęgowym i motorowerem w lesie dozwolony jest jedynie drogami publicznymi, natomiast

drogami leśnymi jest dozwolony tylko wtedy, gdy są one oznakowane drogowskazami dopuszczającymi ruch po tych drogach. Wnioskodawczyni nie spełnia przesłanek z art.29ust.3 ustawy pozwalających nie stosować w/w ograniczenia dotyczącej wjazdu do lasu.

Uwzględniając całokształt przedstawionych okoliczności sąd uznał, że nie ma podstaw do ustanowienia na rzecz nieruchomości wnioskodawcy służebności drogi koniecznej przez nieruchomość uczestnika – Skarbu Państwa – (...) K. i ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów obręb N. numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą (...) służebność drogową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę oznaczoną w ewidencji gruntów obręb N. nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) pasem o powierzchni 141 m⁽²⁾ zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego.

Wniosek w pozostałym zakresie podlegał oddaleniu, albowiem nieruchomość na rzecz której ustanowiono służebność stanowi drogę dojazdową – wewnętrzną dla pozostałych działek wnioskodawcy, dla których prowadzona jest księga wieczysta (...). Będąc współwłaścicielem działki (...) wnioskodawca będzie miał zatem zapewniony dojazd do drugiej nieruchomości objętej wnioskiem.

Ustanowienie służebności odbywa się za wynagrodzeniem. W opinii biegły ustalił wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności na kwotę 3819,97 zł, ustalając wartość 1 m² działki (...) na kwotę 67,73 zł. Opinia biegłego nie była w tym zakresie kwestionowana. Wartość nieruchomości, przez którą przebiegała będzie służebność wynosi 9549,93 zł. Wnioskodawca wniósł o zasądzenie od niego wynagrodzenia w wysokości 5000 zł. Uwzględniając zatem stanowisko wnioskodawcy jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności należało przyznać w tej właśnie wysokości, nie zaś zgodnie z opinią biegłego. Wysokość wynagrodzenia zależała w istocie od przyjętego w opinii współczynnika zmniejszającego (biegły zastosował 0,4). Zastosowanie go na wyższym poziomie, skutkowałoby ustaleniem wyższego wynagrodzenia. Zważyć trzeba, że ustalone przez biegłego wynagrodzenie należy traktować jako minimalne. W sytuacji gdy sam wnioskujący wnosi o zasądzenie wyższej kwoty, należało zdaniem sądu orzec zgodnie z wnioskiem.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.520§1k.p.c., oddalając wniosek uczestniczki o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania, jak również wniosek wnioskodawcy o zasądzenie tych kosztów od uczestniczki. Zdaniem sądu w realiach przedmiotowej sprawy nie było podstaw do odstąpienia od zasady, że każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Pomiedzy wnioskodawcą a uczestniczką toczyły się negocjacje w sprawie ugodowego, pozasądowego uregulowania kwestii dojazdu. Negocjacje te nie przyniosły rezultatu, a zatem wnioskodawca tylko na drodze sądowej mógł zapewnić dojazd do nieruchomości poprzez ustanowienie służebności. Wniosek jego został uwzględniony, wbrew stanowisku uczestniczki, zatem brak było podstaw, żeby to wnioskodawcę obciążyć kosztami przy zastosowaniu art.520§2 lub 3 kpc.

Nie było również podstaw do obciążenia kosztami postępowania uczestniczki. Wprawdzie nie wyraziła ona zgody na ustanowienie służebności, jednakże zważyć trzeba, że nie miała takiego obowiązku. W tego typu sprawie sąd określa przebieg służebności na podstawie całokształtu okoliczności sprawy i brak zgody właściciela na poprowadzenie służebności przez jego nieruchomość nie może uzasadniać obciążenia go kosztami postępowania. Zainteresowanym wynikiem postępowania o ustanowienie służebności jest przede wszystkim wnioskodawca – właściciel nieruchomości nie mającej dostępu do drogi. To w jego interesie prowadzone jest postępowanie. Wobec powyższego nie mogły mieć w sprawie zastosowania przepisy art.520§2 i 3 kpc.

O kosztach poniesionych przez Skarb Państwa należało rozstrzygnąć w orzeczeniu końcowym stosownie do art.83 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, stosując art. 113 w/w ustawy w zw. z art. 520§1k.p.c. Każdy uczestnik postępowania ponosi bowiem koszty związane ze swym udziałem w sprawie, co oznacza, że obciążają go koszty tej czynności, której sam dokonał, jak i czynności podjętej w jego interesie, także przez sąd, na jego wniosek lub z urzędu (postanowienie SN z 19.11.2010r. III CZ 47/10, LEX nr 970082). Koszty poniesione przez SP na wynagrodzenie biegłego i sporządzenie kopii nakazano ściągnąć od wnioskodawcy, albowiem to w

interesie wnioskodawcy został dopuszczony dowód z opinii biegłego. Przebieg służebności musiał być wyznaczony przez biegłego, a skoro o ustanowienie służebności wnioskował H. G., to on powinien ponieść koszty postępowania.