

POSTANOWIENIE

Dnia 4 września 2018 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Alicja Wiśniewska
Sędziowie SO:	Cezary Olszewski , Antoni Czeszkiewicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku J. K. (1)

z udziałem J. S. (1) , M. M. (1) , S. K. , T. C. , A. C. , P. P. , K. Z. , M. Ś. , J. S. (2) , E. S. , M. S. , K. M. , T. K. , A. P. (1) , G. Z. , J. K. (2) , L. K. , C. G. , W. C. , B. C. , M. B. , Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa P. w Ż.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa P. w Ż. od postanowienia Sądu Rejonowego w Olecku z dnia 27 marca 2018r sygn. akt I Ns 431/15

po s t a n a w i a:

1. Zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 2 d) w ten sposób że w miejsce kwoty „ 762 zł (siedemset sześćdziesiąt dwa zł)” wpisać kwotę „3808 zł(trzy tysiące osiemset osiem zł)”.
2. Zasądzić od wnioskodawczyni J. K. (1) na rzecz uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa P. w Ż. kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego za postępowanie odwoławcze.

SSO Cezary Olszewski SSO Alicja Wiśniewska SSO Antoni Czeszkiewicz

Sygn. akt: I. Ca. 310/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. K. (1) wniosła o ustanowienie za wynagrodzeniem na nieruchomości położonej w G., składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) - stanowiących własność uczestniczki postępowania J. S. (2), (...) stanowiącej własność uczestniczki postępowania J. K. (2), (...) stanowiącej własność M. i J. S. (1), (...) stanowiących własność uczestnika postępowania Skarbu Państwa Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa P. w Ż., (...) stanowiącej własność uczestniczki postępowania B. G. i (...) stanowiącej własność

uczestników postępowania S. i L. K. - służebności drogi koniecznej do jej nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni podała, że od około 15 lat jest właścicielką nieruchomości oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 0,5107 ha położonej w G.. Powyższe nieruchomości nie mają dostępu do drogi publicznej, a jedyny możliwy dojazd prowadzi przez część gruntów należących do uczestników postępowania. Do chwili obecnej wnioskodawczyni korzystała z drogi przechodzącej przez grunty sąsiednie należące do uczestników postępowania, lecz uczestnik postępowania S. K. zamierza sprzedać swoją nieruchomość nabywcy, który ma zamiar ją ogrodzić, uniemożliwiając jakikolwiek dojazd do drogi publicznej, o czym została poinformowana przez Urząd Gminy P..

W piśmie z dnia 19 maja 2015 roku wnioskodawczyni wskazała, iż nie można urządzić drogi na działce, której podział skutkował powstaniem działek wnioskodawczyni tj. na działce o nr (...), gdyż nie uzyskalaby ona pozwolenia na budowę takiej drogi. Z zapisów mapy Gminy P. wynika zakaz urządzania drogi na działce (...) według wariantu II. Zgodnie z opisem (...) RP/RZ zawartym w § 17 pkt 2 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jest to teren częściowo położony w strefie ochronnej jeziora O. i S. G. do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu i zakazem budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych na obszarze strefy ochronnej. (...) ochronna zaś, zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 2 pkt c) została utworzona w celu zachowania odpowiedniej jakości wód oraz walorów estetycznych krajobrazu - zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody (...) nr 82/98 z 15 czerwca 1998 roku w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu województwa (...). Obecnie regulację tę zastępuje Rozporządzenie Wojewody (...) nr 21/05 z 25 lutego 2005 roku w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Puszczka i jeziora (...)”.

Wnioskodawczyni wskazała też, iż droga konieczna według wariantu II (przez (...)) przebiega przez obszar chroniony na odcinku rozpoczynającym się od jej posesji, aż do granicy strefy ochronnej tj. do połowy jej długości, na którym to obszarze - zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 ww. Rozporządzenia - zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych. Z kolei zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 4 ww. Rozporządzenia zakazuje wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Urządzenie drogi zgodnie z wariantem II będzie nieuchronnie wymagać usunięcia zadrzewień w zabagnionym miejscu na działce nr (...), a w związku z istnieniem skarpy w początkowym etapie tej drogi będzie nieuchronnie wymagać wykonania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Dodatkowo na terenie, na którym znajduje się wariant II drogi koniecznej znajduje się obszar objęty ochroną konserwatorską, pokrywającą się z obszarem objętym ochroną krajobrazową - w tożsamym zakresie. Podkreśliła, iż działki uczestników małżonków K., SP Lasów Państwowych, C. G. same potrzebują dojazdu drogą wg wariantu I dla ich prawidłowego gospodarczego wykorzystania. W związku z tym, iż są to bardzo długie i wąskie działki, a do tego ich tereny są silnie pofalowane droga ta jest niezbędna. Podkreśliła, iż mało prawdopodobne jest twierdzenie uczestników małżonków K. o rzekomym znaczącym spadku wartości należącej do nich działki nr (...) w związku z ustanowieniem drogi koniecznej wg wariantu I. Skoro bowiem konfiguracja terenu wymusza istnienie tej drogi to korzystanie przez nią nie może znacząco wpływać na spadek wartości działki. Ponadto ustanowienie drogi koniecznej odbywa się za stosownym wynagrodzeniem i ten spadek wartości działki będzie zrekompensowany.

Dodatkowo wnioskodawczyni podniosła, iż mając na uwadze konfigurację jej działek i objęcie ich różnymi obszarami ochronnymi należy stwierdzić, iż nieprawdziwe są twierdzenia uczestnika SP Lasów Państwowych o konieczności wyłączenia gruntu zajętego pod drogę konieczną z produkcji leśnej. Działki lasów państwowych mają szerokość około 16 m i rosną na nich drzewa dochodzące do wysokości kilkunastu metrów. Pozyskiwanie tam drewna wiązałoby się nieuchronnie z ingerencją w sąsiednie działki poprzez upadek drzew na te działki i wyrządzenie szkód. Droga konieczna wg wariantu I jest tak wąska, że korony drzew rosnących wzdłuż niej w całości ją pokrywają. Zatem jej wielkość niewiele różni się od zwykłej ścieżki leśnej. Działki SP Lasów Państwowych posiadają dostęp do drogi publicznej, ale efektywne dotarcie do wszystkich części tych działek wymaga kategoriycznie korzystania z drogi wg wariantu I, za czym przemawia znaczny spadek terenu po obu stronach tej drogi oraz fakt nieistnienia żadnych innych ciągów transportowych na działkach Skarbu Państwa. Twierdzenia o rzekomej potrzebie wyłączenia terenu drogi z produkcji leśnej zostały stworzone wyłącznie dla potrzeb przedmiotowego postępowania. Świadczy o tym

również fakt, iż przez ostatnie dziesięciolecia, ani wnioskodawczyni, ani też poprzednik prawny nie spotkali się z jakimkolwiek sprzeciwem ze strony SP Lasów Państwowych odnośnie przejazdu przez ich nieruchomość po istniejącej już bardzo długo drodze. Wskazała, iż działki nr (...) są długie i równoległe i wszelkie uwagi odnośnie ustanowienia drogi koniecznej na działce nr (...) w zakresie różnic wysokościowych i zabagnienia oraz kosztów ich niwelacji dotyczą obu tych działek w takim samym zakresie.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasów Państwowych Nadleśnictwo P. wniósł o oddalenie wniosku podnosząc, iż działki leśne wykorzystywane są gospodarczo i obowiązuje tam zakaz wjazdu i zakaz ruchu. Wskazał, iż są one zakwalifikowane jako las ochronny. Urządzenie tam przejazdu spowoduje niemożność zalesienia powierzchni zajętej pod drogę, choć Nadleśnictwo nie ma takich planów z uwagi na brak woli stosowania rozwiązań siłowych. Ponadto droga według wariantu II jest najkrótsza. Zaproponował przebieg służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...), jako najkrótszej i wniósł o wezwanie do udziału w sprawie jej właścicieli.

Uczestnik postępowania S. K. wniósł o oddalenie wniosku podnosząc, że zamierza sprzedać swoją działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...), która jest nietypowa wąska i długa i nie będzie miała żadnej wartości jeśli ustanowi się na niej drogę dojazdową

Uczestniczka postępowania W. C. wniosła o oddalenie wniosku.

Uczestnicy postępowania G. Z. i K. Z. zakwestionowali przebieg drogi wg wariantu (...), jako przebiegającego po terenie wieloletniego ogrodu uprawnego.

Uczestniczka K. M., T. C., T. K. i J. S. (2) wnieśli o ustalenie przebiegu drogi wg wariantu I.

Z uwagi na sprzedaż działki przez dotychczasową uczestniczkę J. K. (2) (dz. (...)) - Sąd wezwał do udziału w sprawie nabywców - P. P. i A. P. (1), zaś z uwagi na rozpatrywany III wariant drogi koniecznej i jego przebieg Sąd wezwał do udziału w sprawie właścicieli działek nr (...) (dawna (...)) – K. Z. i G. Z.. Małżonkowie Z. zakwestionowali ustanowienie służebności drogi koniecznej wg wariantu III, wskazując, iż jest to przebieg drogi uciążliwy dla zamieszkującej działkę (...), która od strony planowanej drogi na od lat urządzony ogródek warzywno-owocowy. Wnieśli o ustalenie przebiegu drogi koniecznej wg wariantu I, jako najbardziej optymalnej z uwagi na jej przebieg i koszty jej przeprowadzenia.

Pozostali uczestnicy postępowania nie zajęli stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 27 marca 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I. Ns. 431/15 Sąd Rejonowy w Olecku:

1) ustanowił na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości, w skład której wchodzi działki o numerach geodezyjnych (...), położonej w miejscowości G., gmina P., powiat (...), województwo (...), stanowiącej własność J. K. (1), dla której Sąd Rejonowy w Augustowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebność drogi koniecznej obciążając następujące nieruchomości:

- działkę o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Augustowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...);
- działkę o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Augustowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...);
- działkę o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Augustowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...);
- działkę o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Augustowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...);

- działkę o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Augustowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...);
- działkę o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Augustowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...);
- działkę o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Augustowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...);
- działkę o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Augustowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...);
- działkę o numerze geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Augustowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...);

prowadzącą po nieruchomościach oznaczonych nr geod.: 1/6, (...), (...), (...) - pasem gruntu o szerokości 4 metrów oraz pasem o szerokości 3,5 metra po nieruchomościach oznaczonych nr geod.: (...) (...), (...), (...) i (...) - o przebiegu wskazanym w opinii biegłej sądowej z zakresu geodezji L. F. z dnia 30 stycznia 2012 r. (k. 302-303) akt sprawy, według wariantu I. - stanowiącej integralną część orzeczenia;

2) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądza od wnioskodawczyni J. K. (1):

a) na rzecz uczestniczki postępowania J. S. (2) kwotę 1.235 zł, płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności, liczonymi od pierwszego dnia po upływie terminu płatności do dnia zapłaty;

b) na rzecz uczestników postępowania P. P. i A. P. (1) kwoty po 233 zł, płatne w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności, liczonymi od pierwszego dnia po upływie terminu płatności do dnia zapłaty;

c) na rzecz uczestników postępowania M. S. i J. S. (1) solidarnie kwotę 678 zł, płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności, liczonymi od pierwszego dnia po upływie terminu płatności do dnia zapłaty;

d) na rzecz uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo P. w Ż. kwotę 762 zł, płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności, liczonymi od pierwszego dnia po upływie terminu płatności do dnia zapłaty;

e) na rzecz uczestniczki postępowania C. G. kwotę 391 zł, płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności, liczonymi od pierwszego dnia po upływie terminu płatności do dnia zapłaty;

f) na rzecz uczestników postępowania L. K. oraz S. K. solidarnie kwotę 501 zł, płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności, liczonymi od pierwszego dnia po upływie terminu płatności do dnia zapłaty;

3) nakazał pobrać od wnioskodawczyni J. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego w Olecku kwotę 9.160 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa;

4) zasądził od wnioskodawczyni J. K. (1) na rzecz L. K. oraz S. K. kwotę solidarnie 480 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

- 5) zasądził od wnioskodawczyni J. K. (1) na rzecz uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe -Nadleśnictwa P. w Ż. kwotę 840 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- 6) przyznał adw. J. B., prowadzącemu Kancelarię Adwokacką w O. od Skarbu Państwa kasy Sądu Rejonowego w Olecku kwotę 590,40 zł, w tym kwotę 110,40 zł podatku VAT – tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez sądem;
- 7) stwierdził, iż w pozostałym zakresie zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W. J. K. (1) jest właścicielką nieruchomości składającej się z działek o nr ew. (...) w ogólnej powierzchni 0,5107 ha położonych w G. gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Augustowie prowadzi księgę wieczystą numer (...). Działkę o nr. (...) nabyła aktem notarialnym umowy sprzedaży z dnia 29 listopada 1995 roku od M. K. małżonków M.. Działki nr (...) nabyła umową z dnia 2 grudnia 2003 roku od M. Ś.. Aktem notarialnym umowy darowizny z dnia 24 marca 2005 roku M. i H. małżonkowie Ś. darowali córce B. Ś. gospodarstwo rolne położone w G., w tym m. in. działkę nr (...). Działki wnioskodawczyni oznaczone są w wypisie z rejestru gruntów jako grunty rolne, łąki trwałe, nieużytki, inne tereny zabudowane.

Działki, stanowiące własność wnioskodawczym są zbudowane domkiem letniskowym, ogrodzone i jedynym dojazdem do nich jest droga leśna prowadząca według wariantu I przez grunty stanowiące własność: J. S. (2), P. P., A. P. (2), J. S. (1), M. S., Skarbu Państwa Nadleśnictwa P., C. G., S. K. i L. K.. Przejazd ten służy wnioskodawczyni nieprzerwanie jako dojazd do działek od momentu ich zakupu. Wcześniej z tej samej drogi jako dojazdowej korzystali jej poprzednicy prawni. Droga ta ma długość około 170 m i jest leśnym traktem z wyraźnie zaznaczonymi dwoma pasami ruchu kołowego. Teren po obu stronach drogi jest nierówny, miejscami pofałdowany i nachylony w dół. Po obu stronach drogi znajduje się wieloletni las – teren Puszczy A.. Droga ta wiodąca przez las wg wariantu I jest też dojazdem do działek uczestników postępowania. Przy zjeździe na tę drogę z drogi publicznej nie ma znaków zakazujących wjazdu lub zawierających ostrzeżenie – teren prywatny.

Droga konieczna w wariantcie II służebności, prowadzi przez działkę o nr ew. (...) od narożnika działki (...) i od granicy z tą działką i wiedzie terenem o dużym nachyleniu w dół, porośniętym starymi drzewami: topolą, osiką i wierzbami oraz młodymi samosiejkami i krzewami na całej szerokości drogi. Na odcinku około 20 m od granicy działki (...) w przebiegu wariantu II drogi widoczne jest zawilgocenie ziemi, które w okresie letnim i przy słonecznej pogodzie nie jest znaczne, choć widoczne bez konieczności dokonywania odkrywek. W okresie wiosennym teren ten wykazywał cechy zawilgocenia spowodowanego wysokim stanem wód gruntowych. Obszar w przebiegu wariantu II stanowią grunty rolne o znacznie zróżnicowanej rzeźbie terenu. Brak na nim widocznego szlaku drożnego. Odkrywki gruntu wykonane w maju 2015 r. przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. N. (1) na działce (...) do głębokości 1,5 m wykazały istnienie w pierwszym z trzech badanych odwiertów obecność wód gruntowych i brak możliwości dokopania się do gruntu nośnego. W drugim odwiercie - na głębokości 1,5 m rozpoznano kurzawkę zmieszaną z ziemią bagnistą, a w (...) - na głębokości 1,5 m dokopano się do gruntu nośnego. W najniższym miejscu terenu zabagnionego, położonego na działce (...) biegły stwierdził dodatkowo na głębokości 20 cm istnienie lustra stojącej wody w gruncie. Występowanie ww. elementów oznacza, iż teren w tym miejscu jest na długości ok. 15 m grząski i niestabilny. Na tym odcinku działki (...) (wspólnym dla wariantów II i III) stwierdzono dodatkowo obecność podskórnych wód gruntowych oraz trzęsawiska. Zjazd z drogi publicznej na drogę wg wariantu II jest równy, bez nachyleń. Po lewej stronie drogi koniecznej wg wariantu II, od drogi publicznej znajduje się ogrodzenie o długości kilkudziesięciu metrów. Po prawej - słup betonowy telefoniczny. Linia energetyczna przebiega po drugiej stronie drogi. Odległość między ogrodzeniem, a betonowym słupem telefonicznym wynosi 3,5 m. Nie jest on znakiem geodezyjnym - odległość od ogrodzenia do słupka betonowego stanowiącego taki znak widoczny na gruncie wynosi 3,96 m.

Po lewej stronie działki (...) - od strony granicy z działką (...) znajdują się działki (...) (dawna działka (...)). Działka (...) 1/2 swojej długości (ok. 200 m⁽²⁾) jest porośnięta trawą i młodym lasem brzoźowo - sosnowym. Jej początek podobnie jak w przypadku działki (...) przy granicy z (...) rozpoczyna się stronnym zboczem o przebiegu podobnym, jak w wariantcie II tj. wymagającym niwelacji terenu celem likwidacji naturalnego nachyłu terenu. Podczas oględzin w sierpniu 2015 r. oraz w kwietniu 2017 r. teren ten nie nosił widocznych śladów zawilgocenia. Teren działki (...) na szerokości około (...) m w prawo jest w sposób widoczny nachylony w prawą stronę oraz pagórkowaty, niezadrzewiony, częściowo ogrodzony płotem metalowym. Działka nr (...) została podzielona w dniu 03.04.2014 r., który to podział został zatwierdzony decyzją Wójta Gminy P. nr ZK. (...)(...) z dnia 07.04.2014r. na dwie działki o nr (...). Przylega do niego działka o nr ew. (...)(...). Właścicielami działek są K. Z. i G. Z.. Przy podziale działki (...) pozostawiono 5 metrową szerokość wjazdu na działkę (...) z drogi publicznej przy granicy z działką (...). Wjazd ten jest jednak zwężony przez szafkę energetyczną (0,44 m) przy granicy z dz.(...) (...) i przez cztery tuje ozdobne (ok. 1 m) rosnące przy granicy z dz. (...) (...). Powoduje to zwężenie wjazdu o około 1 m. W południowej części dz. (...) nasadzono las sosnowy na powierzchni 311 m⁽²⁾, co skutkuje koniecznością usunięcia części sadzonek przy granicy z dz. (...)(...). Nowopowstała dz. (...) (...) jest zabudowana budynkami mieszkalnym i gospodarczymi. Długość drogi w przebiegu wariantu III po działce (...) przy granicy z (...)(...), a następnie przez (...) przy granicy z (...) wynosi 233 m. Zjazd z drogi publicznej na drogę w wariantcie III przebiega przez rów melioracyjny, wymagający niwelacji.

Urządzenie drogi w wariantcie II i III wymaga niwelacji terenu, jego utwardzenia oraz budowy nasypu na terenie podmokłym w najniższym miejscu na działce (...). Jest to teren położony w odległości ok. 180 m od brzegu jeziora S. G., przez które przebiega Kanał A..

Koszty urządzenia drogi koniecznej wg wariantu II i III o długości ok. 234 m bieżących i szerokości 6 m zamiast proponowanej w trzymetrowej szerokości i w tym budowa nasypu na terenie bagiennym o wymiarach 15 m x 8 m wynosi w zależności od przyjętego sposobu wykonania pasa drogowego 24.273 zł, bądź 37.882 zł. Precyzyjna wycena nie jest możliwa bez szczegółowego projektu i wykonania prac geologicznych. W przypadku stabilizacji faszyną wycena nie jest możliwa do wykonania, gdyż katalogi cen jednostkowych robót i obiektów drogowych nie uwzględniają takiego rozwiązania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek wnioskodawczyni o ustanowienie drogi koniecznej jest zasadny. Wnioskodawczyni nie posiada dostępu pod drogi publicznej, a docelowo, nie może korzystać w pełni z gospodarczego przeznaczenia swojej nieruchomości. Właściciele działek sąsiednich, z których wnioskodawczyni korzystała dotychczas jako drogi, nie zgadzają się na dalsze jej korzystanie i zamierzają sprzedać swoje nieruchomości. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez uczestników.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego z zakresu geodezji L. F., która przedstawiła projekt usytuowania drogi koniecznej w 2 wariantach. Na skutek stanowisk uczestników Sąd rozważył też wariant (...) przebiegu drogi koniecznej przez działkę (...), naniesiony na mapę przez biegłego geodetę B. K..

W wariantcie pierwszym służebność drogi koniecznej miałaby przebiegać przez działki nr (...), pasem o powierzchni 1733 m² po drodze leśnej, istniejącej do kilkudziesięciu lat, z której od momentu zakupu, w sposób nieprzerwany korzystała wnioskodawczyni oraz jej poprzednicy prawni, ale również korzystają do chwili obecnej uczestnicy postępowania, w tym Skarb Państwa - Nadleśnictwo P. celem dojazdu do swoich działek. Droga, choć najdłuższa istnieje na gruncie i do korzystania z niej nie są potrzebne żadne nakłady. Takiemu przebiegowi drogi koniecznej oponowali uczestnicy postępowania S. i L. małżonkowie K. oraz Skarb Państwa Nadleśnictwo P..

W wariantcie drugim biegła wskazała możliwość urządzenia drogi koniecznej po działce nr (...), w skład której wchodziłby obszar gruntu o powierzchni 702 m². Przebieg drogi w wariantcie trzecim przez działkę (...) znalazł odzwierciedlenie w opinii biegłego B. K.. Takiemu przebiegowi drogi oponowali właściciele działek mających być obciążonymi wskazując, na ich zagospodarowanie oraz wnioskodawczyni wskazując na wysoki koszt ich urządzenia i problemy, jakie napotka przy ich realizacji z uwagi na szczególne warunki przyrodnicze i ochronne tego terenu.

Przy ustaleniu służebności przebiegu drogi koniecznej w sprawie Sąd Rejonowy uwzględnił przesłanki przewidziane w art. 145 k.c. oraz stanowiska strony przyjmując wariant I poprawiony przebiegu drogi koniecznej zaproponowany przez biegłą sądową L. F.. W ocenie Sądu Rejonowego, jest on bowiem najmniej uciążliwy dla nieruchomości obciążonej, stanowi również najkrótsze połączenie nieruchomości władnącej z drogą publiczną. Przebiega on po wyjeżdżonym szlaku, z którego korzystają od lat okoliczni mieszkańcy, w tym uczestnicy postępowania.

Przeprowadzenie drogi koniecznej według wariantów II i III wiąże się z naruszeniem obowiązujących na tym terenie przepisów ochronnych. Jak bowiem wynika z pisma Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...) w B. z dnia 7 grudnia 2016 roku teren, którego dotyczy procedura ustanowienia drogi koniecznej, położony jest w O. Chronionego Krajobrazu (...), powołanym uchwałą nr XII/89/15 Sejmiku Województwa (...) z dnia 22 czerwca 2015 roku.

Głównym celem powołania tej formy ochrony przyrody było zachowanie różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych i ekosystemów kompleksu leśnego Puszczy A.. Ochrona ta realizowana jest przez zakazy właściwe dla tego terenu, a wynikające z potrzeb jego ochrony. Wybrane spośród zakazów wymienionych w art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody to zakazy: likwidowania i niszczenie zadrzewień śródpolnych przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpożarowym przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem i budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych). Zakazem objęty jest również dokonywanie zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka, likwidowanie naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych. Ww. zakazy powinny być respektowane przy wykonywaniu różnego typu prac inwestycyjnych rolnych i innej działalności prowadzonej na terenie obszaru, a tym samym powinny być uwzględniane we wszystkich procedurach administracyjnych, czy sądowych, które dotyczyć mogą takich działań.

W ocenie Sądu Rejonowego, powyższe oznacza, iż na objętym wariantami II i III terenie zwanym O. Chronionego Krajobrazu (...), powołanym uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 22 czerwca 2015 roku nie jest możliwe wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpożarowym przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem i budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych), oraz dokonywanie zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka oraz likwidowanie naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych. Powyższe oznacza, iż niedozwolone jest na tym terenie dokonywanie zmian w ukształtowaniu terenu, jego niwelacja, dokonanie sztucznych nasypów i wybieranie w tym celu warstwy gruntu, czy też likwidacja naturalnych zbiorników, w tym obszarów wodno-błotnych, które to prace, jako niezbędne dla uczynienia dróg w wariantach II i III przejezdnymi o każdej porze roku zakreślił w swojej opinii biegły sądowy z zakresu budownictwa W. N. (1).

Planowane przedsięwzięcie w postaci urządzenia drogi na działce nr (...) nie koliduje natomiast z działaniami objętymi strefą działań ochronnych wokół siedliska (...) na terenie obszaru (...) ostoja (...). Powyższe wynika z pisma (...) Dyrekcji Ochrony (...) w B. z dnia 05.08.2016r i 17.11.2016r., albowiem planowana do realizacji inwestycja nie sięga brzegów jeziora G. stanowiącego wraz z występującym na jego terenie siedliskiem 3140 przedmiot ochrony obszaru (...) O..

Powyższe nie zmienia okoliczności, iż zakaz trwałej zmiany ukształtowania terenu i regulacji stosunków wodnych na tym terenie wynika ze znajdowania się go w ramach O. Chronionego Krajobrazu (...). Okoliczność położenia inwestycji w obszarze (...) była podnoszona w opinii biegłego sądowego do spraw budownictwa W. N. (1), który podkreślił dodatkowo, iż unormowania prawne mające zastosowanie przy planowaniu budowy drogi koniecznej na gruntach wsi G. są zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy P.. Uwzględnia on zapisy ustawy Prawo Ochrony Środowiska i Ustawę Prawo wodne oraz warunki zawarte w obowiązujących przepisach m. in. dotyczących obszaru (...). Zgodnie z tym planem przyjętym uchwałą nr (...) Rady Gminy P. z 8 czerwca 2004 roku działki wnioskodawczyni oraz grunty wyznaczone na przebieg drogi koniecznej w wariantach II i III znajdują

się w obszarze wsi G., wyróżnionym w planie - jako tereny istniejących użytków rolnych częściowo położonych w strefie ochronnej jeziora O. i stawy G. - do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu oraz objęte zakazem budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych na ich obszarze strefy ochronnej. Zapisano tam też pozycję „pożądane zalesienie terenów położonych w sąsiedztwie użytków leśnych jezior”.

Dla analizy możliwości przeprowadzenia drogi koniecznej na tym terenie wiążącej się z podjęciem szeregu prac opisanych szczegółowo przez biegłego W. N. istotny jest też, w ocenie Sądu Rejonowego rozdział (...) ww. Uchwały, zgodnie z którym przewiduje się zachowanie dziedzictwa kulturowego oraz ochrony krajobrazu kulturowego Gminy P.. Zgodnie z § 5 pkt (...) – zabytki architektury budownictwa i techniki: Kanał A. wpisany jest do rejestru zabytków województwa (...) decyzją numer (...) z 9 lutego 1970r. podlega on ochronie wraz z zespołem budowli urządzeń, jazów, mostów, obudowy brzegów, zabudowań wraz z przyległym do kanału terenem do 200 m w terenie zalesionym zabudowanych i do 1000 m w terenie otwartym. Działki (...) znajdują się na tym obszarze i w związku z tym należy uwzględnić zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odnośnie jego ochrony.

Zgodnie bowiem z § 13 pkt 1 ww. Uchwały - w odniesieniu do ochrony krajobrazu kulturowego Gminy P. określono, iż wszelkie prace przy obiektach na terenach wpisanych do rejestru zabytków lub umieszczonych w ewidencji służb ochrony zabytków oraz ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone tylko za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora, co oznacza, że prace przy budowie drogi należy wykonać za jego zezwoleniem, z uwagi na fakt, iż podmokły teren, przez który przebiega droga konieczna w obu wariantach II i III znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

W ocenie Sądu Rejonowego, powyższe oznacza, iż wbrew pismom (...) Dyrekcji Ochrony (...) w B. z dnia 05.08.2016 r. i 17.11.2016 r., obszar przewidywanych wariantów drogi II i III, jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy P. uwzględniającym warunki zawarte w obowiązujących przepisach m.in. dotyczących obszaru (...). Zgodnie z tym planem przyjętym uchwałą nr (...) Rady Gminy P. z 8 czerwca 2004 roku działki wnioskodawczym oraz grunty wyznaczone na przebieg drogi koniecznej w wariantach II i III znajdują się w obszarze wsi G., wyróżnionym w planie - jako tereny istniejących użytków rolnych częściowo położonych w strefie ochronnej jeziora O. i stawy G. - do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu oraz objęte zakazem budowy jakichkolwiek obiektów kubaturowych na ich obszarze strefy ochronnej. Zapisano tam też pozycję „pożądane zalesienie terenów położonych w sąsiedztwie użytków leśnych jezior”. Powyższe oznacza, iż budowa na tym terenie wszelkiego rodzaju nasypów, zamieniających gospodarkę wodną - byłaby działaniem niezgodnym z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i ochroną krajobrazu przewidzianą dla tego obszaru ((...)).

Zdaniem Sądu Rejonowego, brak było natomiast podstaw do twierdzenia przez biegłego W. N. o konieczności zachowania 6 m szerokości drogi. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na który powołuje się biegły zawiera zapis dotyczący dróg zgodnie, z którym dojazd do pól - w przypadku wydzielenia nowych działek położonych wzdłuż dróg powiatowych i gminnych należy wydzielać o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m, a w indywidualnych przypadkach 4,5 m. Plan ten wyraźnie wskazuje na zastosowanie jego regulacji przy wydzieleniu nowych działek, czego z kolei nie wymagają przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące ustanawiania drogi koniecznej, która stanowi wyłącznie obciążenie nieruchomości, a nie jest wydzieloną geodezyjnie drogą.

Dodatkowo Sąd Rejonowy podniósł, iż zgodnie z Prawem budowlanym art. 29 pkt 3 pozwolenia na budowę wymagają przedsięwzięcia, które wymagają prób przeprowadzenia oceny działania na środowisko oraz przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar (...). Wykonanie prac umożliwiających przejazd szlakiem drożnym wg wariantów II i III wymaga niwelacji terenu i wykonania nasypu. Spowoduje też zasypanie naturalnych zabagnień na działce (...). Uzyskanie pozwolenia na budowę wymaga współpracy z właścicielem działki obciążonej, co przy stanowiskach wnioskodawczyni i uczestników co do przebiegu drogi koniecznej w tych wariantach stawia pod znakiem zapytania realną możliwość jej ustanowienia.

Biegły W. N. wskazał, iż wykonanie drogi w wariantach II i III wiąże się z koniecznością usunięcia zadrzewień i krzaków, koniecznością wymiany gruntu na odcinku służebności drogi koniecznej przebiegającej przez grunt podmokły. Ze

względu na to, że w latach ubiegłych stała tam woda na odcinku długości 15 m należy w tym celu wybrać rodzimy grunt do głębokości 2 m, następnie miejsce to ustabilizować, zasypując je kruszywem o frakcji kamiennej, następnie warstwą łamanego kruszywa, a w dalszej kolejności kruszywo drogowe należy zagęścić i usypać do wysokości minimum 0,5-1 m ponad poziomem przyległego terenu. W tym celu niezbędne jest wzniesienie sztucznej konstrukcji - nasypu umożliwiającego przejazd przez teren podmokły. Pas wydzielonej drogi koniecznej na terenie zabagnionym musi być szerszy do 8 m z powodu konieczności stabilizacji budowy nasypu. Biegły wskazał też na możliwość zastosowania alternatywnego rozwiązania - zaproponowanego przez Wójta Gminy P. w postaci niskiego nasypu drogowego na faszynie, w celu zminimalizowania ingerencji w grunt rodzimy na terenie bagiennym. Wskazał, iż jest metoda dziś rzadko stosowana, aktualnie wykonuje się podbudowę stabilizowaną kruszywem.

Biegły podkreślił, iż proponowana droga konieczna do działki wnioskodawczyni powinna spełniać wymagania techniczno-budowlane i użytkowe dla dróg dojazdowych kategorii D, tj. na całym odcinku drogi należy wyciąć pojedyncze drzewa, krzaki, usunąć korzenie, usunąć humus, zniwelować teren, następnie wysypać mieszankę żwirową na grubość 20 cm ze spadkiem poprzecznym, powstałą warstwę ustabilizować mechanicznie. Na wykonanie powyższych prac wymagane będzie zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ze względu na to, że teren przebiegu proponowanej drogi objęty jest wieloma ograniczeniami z uwagi na położenie na terenach chronionych. Urządzenie natomiast drogi dojazdowej w wariantcie II wymaga uzgodnień z właścicielem drogi publicznej i dokonania zgłoszeń i wybudowania zjazdu z drogi gminnej.

Koszty urządzenia drogi koniecznej wg wariantu II o długości 234 m bieżących i szerokości 6 m zamiast proponowanej w trzymetrowej szerokości i w tym budowa nasypu na terenie bagiennym o wymiarach 15 m x 8m wynosi w zależności od przyjętego sposobu wykonania pasa drogowego 24.273 zł, bądź 37.882 zł. Precyzyjna wycena nie jest możliwa bez szczegółowego projektu i wykonania prac geologicznych. W przypadku stabilizacji faszyną wycena nie jest możliwa do wykonania, gdyż katalogi cen jednostkowych robót i obiektów drogowych nie uwzględniają takiego rozwiązania. Koszty urządzenia drogi koniecznej wg wariantu III, są porównywalne do kosztów urządzenia drogi koniecznej wg wariantu II.

Biegły z zakresu budownictwa wskazał, iż najbardziej optymalnym wariantem ustanowienia drogi koniecznej jest wariant I, który bez konieczności wykonywania jakichkolwiek prac generujących wydatek umożliwia zarówno przejazd samochodów jak i przejście pieszych i jako taki służy od lat.

Sąd Rejonowy uznał, iż również interes społeczno - gospodarczy sprzeciwia się ustanowieniu drogi koniecznej na gruncie podmokło — bagiennym. Niewątpliwym obowiązkiem właściciela nieruchomości władnącej poniesienia kosztów urządzenia drogi nie idzie bowiem tak daleko, aby był on zmuszony ponieść koszty osuszenia terenu bagiennego lub wznoszenia sztucznych konstrukcji umożliwiających przejazd przez teren bagienny, czy też niwelacji tego terenu. Występowanie takich okoliczności w opisanych wyżej wariantach II i III przebiegu drogi, w szczególności wysokie koszty przystosowania drożnego szlaku są okolicznością przemawiającą za wyborem innego wariantu drogi. Długość drogi nie jest jedynym kryterium doboru wariantu drogi koniecznej. Istotny jest też fakt, iż od dziesięcioleci istnieje droga dojazdowa do ww. działek, z której korzysta zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy postępowania, która nie wymaga żadnych nakładów i prac przystosowawczych do użytku, o przebiegu zgodnie z wariantem I opinii biegłej L. F. z dnia 30 stycznia 2012 r. Opinia ta stanowiła podstawę wytyczenia służebności drogi koniecznej.

Jako że ustanowienie drogi koniecznej następuje w interesie właścicieli nieruchomości pozbawionych dostępu do drogi publicznej, powinni oni uiścić właścicielom nieruchomości obciążonych taką służebnością odpowiednie wynagrodzenie. Ustalając wynagrodzenie za ustanowienia służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy miał na względzie opinię biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości K. T., niekwestionowaną przez uczestników - i na jej podstawie tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądził odpowiednie kwoty od wnioskodawczyni na rzecz właścicieli działek przez które służebność przebiega.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w myśl art. 520 § 2 k.p.c.

O wynagrodzeniu pełnomocników występujących w sprawie Sąd ten orzekł na podstawie § 7 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. Jednocześnie na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Rejonowy przyznał adw. J. B., prowadzącemu Kancelarię Adwokacką w O. od Skarbu Państwa kasy Sądu Rejonowego w Olecku kwotę 590,40 zł, w tym kwotę 110,40 zł podatku VAT - tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez sądem, zgodnie z § 7 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. W pozostałym zakresie Sąd ustalił, iż zainteresowani związane ze swoim udziałem w sprawie ponoszą koszty postępowania.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wywiódł uczestnik postępowania Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo P. w Ż.. Zaskarżył postanowienie w punkcie 2 lit. d w zakresie nie zasądzenia tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności od wnioskodawczyni J. K. (1) na rzecz uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa P. w Ż. kwoty 3.046 zł płatnej w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności, liczonymi od pierwszego dnia po upływie terminu do dnia zapłaty.

W apelacji skarżący zarzucił naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 kpc poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i oparcie rozstrzygnięcia na nierzetelnej i wewnętrznie sprzecznej opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości K. T.. Zarzucono także naruszenie prawa materialnego tj. art. 145 § 1 kpc poprzez brak indywidualnego i dostosowanego do okoliczności sprawy ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego uczestnikowi postępowania ad 3 na skutek błędnego przyjęcia wartości współczynników S i K dotyczących zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości i podmiotów współużytkujących.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia w zakresie pkt.2 lit. d poprzez zasądzenie tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności kwoty 3808 zł płatnej w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności, liczonymi od pierwszego dnia po upływie terminu do dnia zapłaty. Domagał się również zasądzenie kosztów procesu za II- gą instancję w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Uzasadniając swoje stanowisko apelujący podnosił, iż na skutek ustanowienia drogi zostaje całkowicie wyłączony z użytkowania leśnego pas gruntu w związku z czym nie było podstaw do obniżenia współczynnika S jak to uczyniła biegła. Podobnie rzecz się ma odnośnie współczynnika K. W sytuacji gdy droga została ustanowiona na rzecz jedynej wnioskującej J. K. (1) nie było zdaniem apelującego podstaw do obniżenia tegoż współczynnika z uwagi na współużytkowanie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelację uznać należało za uzasadnioną.

Co do zasady Sąd Rejonowy właściwie rozważył zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i poczynił prawidłowe, niesprzeczne z tym materiałem ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy podziela aprobując w przeważającej części dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną. Zgodzić się jednak należy z wywodem skarżącego w zakresie uchybienia dotyczącego ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności na rzecz Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa P. w Ż. .

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie oceny wiarygodności dowodów na zasadzie określonej w art. 233 k.p.c., dały podstawę do zakwestionowania prawidłowości ustaleń co do rzeczywistego stanu rzeczy. Zarzut odstąpienia od zasady swobodnej oceny dowodów został należycie

umotywowany, a odwołanie się do niewłaściwej oceny dowodów i bezkrytyczne przyjęcie opinii biegłej zostało poparte konkretnymi zarzutami.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie sposób zaakceptować przyjętą przez Sąd pierwszej instancji ocenę dowodu w postaci opinii biegłej K. T., uwzględniając całokształt stwierdzonych okoliczności faktycznych sprawy oraz zasady doświadczenia życiowego, wzbogacone o tezy stawiane przez biegłą dysponującą niewątpliwie wiedzą specjalistyczną, pozwalającą na właściwą ocenę kwestii istotnych dla rozpatrzenia zasadności roszczenia w zakresie wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Niewątpliwie dowód z opinii biegłych jak każdy dowód podlega ocenie Sądu, który winien kierując się zasadami logiki rozważyć wnioski z tej opinii płynące. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi należyte i wystarczające uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonywującą (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04). Niezadowolenie zaś strony z opinii biegłego nie może stanowić wyłącznej podstawy do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Granicę obowiązku prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś okoliczność, iż opinia nie ma treści odpowiadającej stronie, nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Tak więc w sprawie niniejszej nie zachodziła potrzeba sięgania do opinii innego biegłego, co nie oznacza, że wariant wynikający z opinii już sporządzonej wybrany został w trafny sposób.

Co do zasady, zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania powinny wynikać przede wszystkim z woli stron, czyli z umowy, mocą której strony ukształtowały stosunek prawny służebności, względnie, jeżeli źródłem służebności było orzeczenie sądowe lub decyzja administracyjna, akty te powinny o tym rozstrzygać. W braku takich danych lub jeśli na ich podstawie nie da się określić zakresu i sposobu wykonywania służebności w sposób pełny, należy odwołać się do regulacji zawartej w treści art. 287 k.c., zgodnie z którym zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Uzupełnienie tej regulacji stanowi art. 288 k.c., zgodnie z którym służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Ten ostatni przepis oznacza, że korzystając z uprawnień wynikających ze służebności, właściciel nieruchomości władnącej powinien ingerować w sferę własności nieruchomości obciążonej w sposób jak najmniej kolidujący z działaniami podejmowanymi na nieruchomości obciążonej przez jej właściciela. W wykonywaniu służebności gruntowych niezbędne jest zatem wypośrodkowanie celu, w jakim służebność tę ustanowiono, oraz interesu nieruchomości obciążonej. Służebność gruntowa powinna być zatem wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej, jeżeli osiągnięcie celu nie nastąpi nadmiernym kosztem nieruchomości władnącej, wykonywanie zaś prawa własności nieruchomości obciążonej nie będzie przeszkadzało w osiągnięciu celu ustanowionej służebności.

Warto jest też podkreślić, że fundamentalnym uprawnieniem właścicielskim, wymienionym w treści art. 140 k.c., jest uprawnienie do korzystania z rzeczy. Na uprawnienie to składa się nań nie tylko uprawnienie do pobierania pożytków (*ius fruendi*) i innych dochodów z rzeczy, lecz również uprawnienie do używania rzeczy (*ius utendi*), ewentualnie uprawnienie do jej zużycia (*ius abutendi*). Używanie rzeczy (*usus*) mieści się w pojęciu korzystania z rzeczy, będąc taką jego postacią, która nie polega ani na pobieraniu pożytków z rzeczy, ani innych dochodów. Dotyczy bowiem takich rzeczy, które ze swej istoty (ze swego społeczno-gospodarczego przeznaczenia) nie przynoszą dochodów, ale umożliwiają właścicielowi (ewentualnie innemu uprawnionemu) ich wykorzystywanie. Przepis art. 145 kc stanowiący podstawę ustanowienia służebności drogowej przewidując wynagrodzenie nie określa kryteriów jego ustalenia. Jednakże jak to wyżej wskazano zakres i sposób obciążenia nieruchomości ma istotny wpływ na wysokość wynagrodzenia. Zgodzić się należy z apelującym, iż nie było podstaw do obniżenia współczynników wskazanych przez biegłą z uwagi na fakt, że ustanowienie drogi eliminuje całkowicie możliwość prowadzenia jakiegokolwiek działalności na tym pasie gruntu. Mieć przy tym należy na uwadze rodzaj działalności prowadzonej przez Nadleśnictwo – która polega właśnie na dokonywaniu nasadzeń na gruntach do niego należących, a następnie w ramach prowadzonej gospodarki leśnej pozyskiwanie drewna stanowiącego główny składnik dochodów tegoż uczestnika. Podkreślenia

wymaga w tym miejscu fakt , że powyższe wyłączenie z użytkowania następuje praktycznie „na zawsze”, trudno bowiem sobie wyobrazić , że w jakiejś dającej się przewidzieć perspektywie czasowej zostanie ustanowiona droga o innym przebiegu. Sąd Okręgowy podziela również zastrzeżenia wyartykułowane w apelacji dotyczące drugiego ze współczynników przyjętych przez sąd a wskazanych przez biegłą. Zauważyć należy , iż ustanowiona droga konieczna została wyłącznie na wniosek J. K. (1). Nie ma zatem znaczenia , czy ktokolwiek inny będzie korzystał z tej drogi bowiem trudno sobie wyobrazić , że uczestnik (Państwowe Gospodarstwo Leśne) będzie czyniło ustalenia , kto korzysta z tegoż pasa gruntu i domagało się od niego wynagrodzenia. Wyłączenie z gospodarki tegoż pasa nastąpiło wyłącznie na potrzeby drogi dla wnioskodawczyni i to ją obciążać winny konsekwencje z tym związane, co zdaniem sądu okręgowego winno wpływać także na przyjęcie współczynnika wpływającego na ustalenie wynagrodzenia - bez jego obniżenia.

Biorąc powyższe pod uwagę i działając na podstawie art. 386 § 1 kpc orzeczono jak w punkcie 1 wyroku. O kosztach orzeczono na podstawie art. 108§ 1 kpc w zw. z art. 520§ 2 kpc i § 5 pkt.4 rozporządzenia ministra sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Antoni Czeszkiewicz SSO Alicja Wiśniewska SSO Cezary Olszewski