

**Sygn. akt I Ns 1/18**

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 lipca 2021 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska
<b>Protokolant:</b>	Paulina Warchoł

**po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2021 r. w Giżycku na rozprawie**

**sprawy z wniosku K. S., M. B. (1)**

z udziałem M. C., L. K., Ż. K.

**o ustanowienie drogi koniecznej**

**postanawia:**

1. Wniosek oddalić
2. Ustalić, że koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie strony ponoszą we własnym zakresie.

SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska

**Sygn. akt I Ns 1/18**

## UZASADNIENIE

**Wnioskodawcy K. S., M. B. (1)** domagali się ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w G., stanowiącej działki gruntu o nr ewid. (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także nieruchomości położonej w G., stanowiącej działki gruntu o nr ewid. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebności drogowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomości stanowiące działki gruntu o nr ewid. (...) położone w G., a sąsiadujące z w/w działkami. Nadto wnieśli o zasądzenie od uczestników postępowania na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, o ile nie zostanie przedłożony spis kosztów.

W uzasadnieniu podali, że działki nr (...) nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, zaś dojazd do nich możliwy jest wyłącznie przez stanowiące własność uczestników postępowania działki nr (...), a dodatkowo przez działkę nr (...) w przypadku wnioskodawcy M. B. (2). Zdaniem wnioskodawców uczestnicy postępowania utrudniają wnioskodawcom dojazd do ich nieruchomości, w przeciwieństwie do poprzedników prawnych uczestników, którzy godzili się na korzystanie z działki nr (...) celem polepszenia dojazdu do budynku posadowionego na działce nr (...), a stanowiącej własność wnioskodawcy K. S..

Po ostatecznie sprecyzowanym żądaniu wnioskodawcy domagali się ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w G., stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. (...), stanowiącą

własność wnioskodawcy K. S., dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebności drogowej, polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomości stanowiącą działkę gruntu o nr ewid. (...) położoną tamże, a stanowiącą własność uczestników. Podali, że obecnie uczestnicy postępowania utrudniają wnioskodawcy K. S. korzystanie z działki nr (...) poprzez ustawianie słupków i pozostawianie bloczków betonowych, które są przez wnioskodawcę konsekwentnie usuwane, zaś w związku ze sposobem zabudowania działki o nr (...) wnioskodawca K. S. nie ma innej możliwości dojazdu do swojej działki o nr (...).

**Uczestnik postępowania M. C.** wniósł o oddalenie wniosku. Wskazał, że żądanie sformułowane we wniosku nie zmierza w istocie do ustanowienia drogi koniecznej, lecz do nieuprawnionego wykorzystywania nieruchomości sąsiednich ze szkodą dla nich.

**Uczestniczki postępowania Ż. K. i L. K.** nie zgodziły się z wnioskiem. W uzasadnieniu wskazały, że działka nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej z innej strony niż postulowany we wniosku, co czyni żądania wnioskodawców całkowicie nieuzasadnionymi. Dodały, że ustanowienie drogi koniecznej w sposób żądany we wniosku uniemożliwi niezakłócone korzystanie z należącej do nich działki nr (...).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Wnioskodawca K. S. jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., gm. G., oznaczonej nr geod. (...), opisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego (...) pod nr (...), a także sąsiadującej z nią działki nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym, w którym aktualnie znajduje się m.in. sklep Delikatesy Centrum. Działki nr (...) położone są w zwartej zabudowie. Najbliższą drogę publiczną do w/w działek stanowi ulica (...), urządzona na działce nr (...). Do nieruchomości nr (...) nie prowadzi droga dojazdowa. Wnioskodawca korzysta z przejazdu do działki nr (...) przez sąsiednią nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), której współwłaścicielami są uczestnicy postępowania, a która przebiega w linii prostej do ulicy (...), bądź przez należącą do wnioskodawcy działkę nr (...) przez bramę wprost z ulicy (...).

Wzdłuż działki (...) za ogrodzeniem znajduje się nieruchomość nr 146/1 zabudowana budynkami mieszkalnymi, stanowiąca własność Gminy Miejskiej bądź Wspólnoty Mieszkaniowej. Obecnie obszar działki nr (...) jest faktycznie wykorzystywany przez uczestników jako droga dojazdowa do działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącej własność uczestników. Na tle korzystania z działki nr (...) istnieje między zainteresowanymi konflikt sąsiedzki.

Działka nr (...) od strony wschodniej graniczy z działkami budowlanymi, tj. z niezabudowaną i nie posiadającą dostępu do drogi publicznej działką nr (...), zapisaną w księdze wieczystej nr (...), która pozostawała we współwłasności M. C. do 7/8 części i M. B. (1) do 1/8 części, a także z działką nr (...), której jedynym właścicielem pozostaje wnioskodawca M. C. oraz działką oznaczoną numerem geodezyjnym (...), zabudowaną domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, której właścicielami pozostają wnioskodawca M. C. do 6/8 części, Ż. K. do (...) części i L. K. do (...) części. Od strony wschodniej działki nr (...) znajduje się działka nr (...), stanowiąca własność wnioskodawcy M. C., zaś od strony wschodniej działki nr (...) znajdują się działki nr (...), które pozostawały we współużytkowaniu wieczystym do dnia 14.02.2039 r. M. C. do 3/4 części i M. B. (1) do 1/4 części. (...) te nie są zabudowane i nie posiadają dostępu do drogi publicznej.

**(dowód: odpisy zwykle ksiąg wieczystych – k. 54-63,**

**odpisy postanowień z dnia 12.09.2017 r. – k. 26-27,**

**akt notarialny rep. A (...) – k. 29-30v,**

**protokół z oględzin nieruchomości z dnia 17.07.2019 r. – k. 234-234v)**

Postanowieniem z dnia 27.06.2019 r., sygn. akt I Ns 52/18 Sąd Rejonowy w Giżycku zniósł współwłasność wyżej opisaną nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w G. ul. (...), zapisanej w

księdze wieczystej nr (...), współużytkowania wieczystego do dnia 14.02.2039 r. nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...), a także współużytkowania wieczystego do dnia 14.02.2039r. nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) - w ten sposób, że własność opisanej powyżej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) oraz użytkowanie wieczyste opisanych powyżej nieruchomości zapisanych w księdze wieczystej nr (...) przyznał na wyłączną rzecz wnioskodawcy M. C.. Orzeczenie uprawomocniło się w dniu 27.08.2020 r. Sąd w uzasadnieniu w/w orzeczenia wskazał, że dokonywanie podziału działki nr (...) z przewidywalną koniecznością ustanowienia służebności drogi koniecznej poprzez działki nr (...) sprzeczne jest z elementarnymi zasadami racjonalizmu, logiki, zdrowego rozsądku, ekonomii i doświadczenia życiowego, a nadto prowadziłoby do powstania nierozwiązywalnego konfliktu sąsiedzkiego.

Konsekwencją w/w orzeczenia była modyfikacja złożonego w sprawie wniosku, w świetle którego nieruchomością obciążoną służebnością drogi koniecznej miałyby być wyłącznie działka nr (...), nie zaś działki o nr ewid.(...).

***(dowód: okoliczności bezsporne)***

Wnioskodawcy K. S. i M. B. (1) prowadzą działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej. Uczestnicy postępowania zamieszkują w domu mieszkalnym położonym na działce nr (...). Z uwagi na wiek oraz chorobę matki uczestnik M. C. zamierza rozbudować dom mieszkalny tak, by mogła w nim zamieszkać matka uczestnika. W dniu 11.12.2018 r. Burmistrz Miasta G. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy, ustalając warunki zabudowy dla działek nr (...). W decyzji wskazano inwestora – wnioskodawcę M. C. oraz przedmiot inwestycji – przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego.

***(dowód: decyzja nr (...) z dnia 11.12.2018 r. z załącznikami – k. 207-212)***

W trakcie trwania niniejszego postępowania wnioskodawca K. S. na mocy projektu architektoniczno-budowlanego z kwietnia 2019 r., a także decyzji Burmistrza Miasta G. nr (...) z dnia 5.07.2019 r. o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji Starosty (...) nr (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę - dokonał rozbudowy znajdującego się na działce nr (...) budynku mieszkalno-usługowego o część magazynową w ten sposób, że zajmuje ona obecnie część działki nr (...). Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego nr (...) częściowo uchylono w/w decyzję korygując wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oraz wysokości dobudowywanej części. W obu decyzjach wskazano, że inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, tj. obsługa komunikacyjna ma się odbywać z drogi gminnej publicznej – ul. (...). Wnioskodawca K. S. dokonał również rozbudowy budynku mieszkalno-usługowego od strony działki nr (...) poprzez posadowienie rampy rozładunkowej przylegającej do ściany budynku, zaś od strony 150/3 – schodów prowadzących do budynku. Nadto wnioskodawca wykonał utwardzenie nawierzchni kostką betonową ciągu komunikacyjnego wokół dokonanej rozbudowy obejmujące część działki nr (...) umożliwiające dostęp m.in. do rozbudowanej części magazynowej.

***(dowód: projekt architektoniczno-budowlany – k. 299-300,***

***decyzja nr (...) z dnia 5.07.2019 r. – k. 307-312,***

***decyzja (...). – k. 317-323,***

***projekt budowlany – k. 359-367,***

***decyzja nr (...) z dnia 6.12.2019 r. – k. 489-489v,***

***dokumentacja fotograficzna – k. 416-423)***

Rozbudowa w/w budynku mieszkalno-usługowego należącego do wnioskodawcy zaogniła konflikt pomiędzy zainteresowanymi, a nadto uniemożliwia uczestnikom korzystanie z działki nr (...). Z działki tej bowiem korzystają dzierżawcy i usługodawcy budynku mieszkalno-usługowego wnioskodawcy uniemożliwiając przejazd uczestnikom, używana jest również jako sposób transportu towaru do sklepu Delikatesy Centrum oraz parking dla użytkowników

lokali. Nadto zakłócony jest spokój uczestników z uwagi na ruch dostawców, którzy podjeżdżają na działkę nr (...) i emitują hałas i światło.

***(dowód: zeznania świadka M. F. – k. 472-473)***

Wyrokiem Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego, sygn. akt II SA/OI 17/20 z dnia 20.08.2020 r. na skutek skargi uczestniczki postępowania Ż. K. uchylono w/w decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w O. z dnia 13.11.2019 r. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że wyjaśnienia wymaga, czy inwestor działki nr (...) posiada faktyczny dostęp do drogi publicznej, albowiem zarówno od granicy z działką nr (...), jak i z działką (...) teren pozostaje zabudowany licznymi schodami prowadzącymi do budynku, co wskazuje na brak realnego faktycznego dostępu do działki (...) przez działkę (...).

***(dowód: wyrok SKO z dnia 20.08.2020 r. – k. 476-481)***

W celu ustalenia możliwości ustanowienia i przebiegu drogi koniecznej do nieruchomości składającej się z działki gruntu oznaczonej nr geod. 150/3 przez nieruchomość składającą się z działki gruntu oznaczonej nr geod. 150/1 sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety w osobie R. N. (1).

Biegły sądowy uwzględniając ostateczne stanowisko zainteresowanych, a także stan faktyczny przedmiotowej sprawy na dzień 23.03.2021 r. w sporządzonej opinii wskazał, iż wnioskodawca K. S. w założeniu inwestycji dot. rozbudowy budynku mieszkalno-usługowego posiadał wiedzę i godził się na korzystanie z ciągu komunikacyjnego zlokalizowanego na działkach stanowiących jego własność z możliwością tylko przejścia z terenu inwestycji do drogi publicznej przez działkę nr (...) z uwagi na rampę rozładunkową zlokalizowaną przy istniejącym budynku od strony działki nr (...), a także schody do budynku mieszkalnego od strony działki nr (...). Biegły wskazał, że obciążenie służebnością drogi koniecznej działki sąsiedniej oznaczonej nr (...), będącej współwłasnością uczestników nie wydaje się niezbędną koniecznością z uwagi na fakt, że obecnie dostawa towaru odbywa się poprzez działkę nr (...) (dostawa towaru zaobserwowana przez biegłego w dniu 22.03.2021 r. w trakcie pomiaru geodezyjnego). Nadto, jak wynika z opinii – obciążenie służebnością drogi koniecznej działki nr (...) ograniczy uczestnikom postępowania możliwość swobodnego korzystania z działki stanowiącej ich własność, będącą jednocześnie działką umożliwiającą uczestnikom dostęp do drogi publicznej.

***(dowód: opinia biegłego geodety R. N. (1) k. 501-507,***

***odpowiedź biegłego na pismo z dnia 21.04.2021 r. – k. 539-540,***

***odpowiedź biegłego na pismo z dnia 22.04.2021 r. – k. 541-542)***

***Sąd zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej przysługuje wówczas gdy nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarskich bądź gdy dostęp ten nie jest odpowiedni.

Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 10 maja 1977r, (III CRN 90/77, LEX nr 7937) wskazywał, iż ocena, czy spełniona została przesłanka określona w art. 145 § 1 kc, musi być dokonana z uwzględnieniem okoliczności konkretnego wypadku. Sąd ten zwrócił uwagę, że ustanowienie drogi koniecznej prowadzi do ograniczenia prawa własności właściciela nieruchomości obciążonej. Oznacza to, że osoba ubiegająca się o ustanowienie drogi koniecznej powinna przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi publicznej przez własne grunty.

Roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej może być uzasadnione dopiero w razie ustalenia, że istniejący dostęp nie może zostać usprawniony i wykorzystany do przechodu bądź przejazdu albo że przystosowanie go wymagałoby znacznych nakładów finansowych przekraczających możliwości właściciela nieruchomości w stopniu czyniącym tę inwestycję nieopłacalną oraz byłoby sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym (por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 6 kwietnia 2004r., I CK 552/03, OSNC z 2005r., nr 4, poz. 70)

W przedmiotowej sprawie żądanie wnioskodawców dotyczyło ustanowienia służebności drogi koniecznej w taki sposób, że nieruchomości obciążoną miałyby być wyłącznie działka nr (...), nie zaś działki o nr ewid. (...) (jak to wskazano pierwotnie we wniosku inicjującym postępowanie). Zdaniem wnioskodawcy K. S. jedyną możliwością zapewnienia dostępu do należącej do niego działki nr (...) jest dojazd poprzez rzeczoną działkę nr (...), należąca do uczestników postępowania. Uczestnicy postępowania stanowczo oponowali zgłoszonemu wnioskowi podnosząc, że wnioskodawca ma inną możliwość dojazdu do swojej nieruchomości, zaś uwzględnienie jego wniosku - w takim jak żądany - kształcie doprowadzi do nieuzasadnionego wykorzystywania nieruchomości sąsiednich ze szkodą dla nich.

Powyższe stanowisko uczestników postępowania znalazło potwierdzenie w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji R. N., która w omawianym zakresie zasługuje na uwzględnienie, albowiem jest ona jasna i wyczerpująca. Z opinii tej wynika, że obciążenie służebnością drogi koniecznej działki nr (...) ograniczy uczestnikom postępowania możliwość swobodnego korzystania z działki stanowiącej ich własność, będącą jednocześnie działką umożliwiającą uczestnikom dostęp do drogi publicznej. Swobodę korzystania ogranicza również szerokość działki nr (...), która wynosi 3,00 m, przy czym faktyczna szerokość obecnie użytkowana ograniczona od strony działki nr (...) istniejącym płotem wynosi ok. 2,30 m, co w przypadku parkowania samochodu dostawczego realizującego dostawę towaru do budynku mieszkalno-usługowego wnioskodawcy nie pozwoli na wykonanie manewru omijania. Należało przy tym zwrócić uwagę, że wnioskodawca K. S. w toku niniejszej sprawy, nie czekając na jej rozstrzygnięcie, na mocy projektu architektoniczno-budowlanego z kwietnia 2019 r., a także decyzji Burmistrza Miasta G. nr (...) z dnia 5.07.2019 r. o ustaleniu warunków zabudowy i decyzji Starosty (...) nr (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę - dokonał rozbudowy znajdującego się na działce nr (...) budynku mieszkalno-usługowego o część magazynową w ten sposób, że zajmuje ona obecnie część działki nr (...). Wnioskodawca K. S. dokonał również rozbudowy budynku mieszkalno-usługowego od strony działki nr (...) poprzez posadowienie rampy rozładunkowej przylegającej do ściany budynku, zaś od strony działki nr (...) - schodów prowadzących do budynku (vide: k. 416-423), wykonał również utwardzenie nawierzchni kostką betonową ciągu komunikacyjnego wokół dokonanej rozbudowy obejmujące część działki nr (...) umożliwiające dostęp m.in. do rozbudowanej części magazynowej. Okoliczności te sprawiły, że pierwotna opinia biegłego sądowego R. N. z dnia 28.09.2019 r. obrazująca proponowany przebieg służebności drogi koniecznej do działki nr (...) straciła na aktualności, albowiem część prac wykonanych przez wnioskodawcę w toku niniejszego postępowania przekroczyła granicę działki nr (...) (chodzi o nawierzchnię utwardzoną kostką brukową) zmniejszając powierzchnię lokalizacji służebności drogi koniecznej zaproponowanej przez biegłego sądowego. Biegły sądowy uwzględniając całokształt wykonanych prac przez wnioskodawcę i biorąc pod uwagę zapisy dotyczące obsługi komunikacyjnej budynku mieszkalno-usługowego i dobudowanej części magazynowej wywiódł przy tym, że wnioskodawca K. S. w założeniu inwestycji dot. rozbudowy budynku mieszkalno-usługowego posiadał wiedzę i godził się na korzystanie z ciągu komunikacyjnego zlokalizowanego na działkach stanowiących jego własność z możliwością tylko przejścia z terenu inwestycji do drogi publicznej przez działkę nr (...) z uwagi na rampę rozładunkową zlokalizowaną przy istniejącym budynku od strony działki nr (...), a także schody do budynku mieszkalnego od strony działki nr (...), gdzie szerokość swobodnego przejścia wynosi 2 m<sup>(2)</sup>. Sąd podziela stanowisko biegłego w omawianym zakresie i jednocześnie podkreśla, że wybudowanie rampy na działce nr (...) od strony działki (...), rodzaj schodów znajdujących się z drugiej strony budynku (równolegle do rampy) powstały wyłącznie na skutek działań strony wnioskującej, która nie czekała na rozstrzygnięcie Sądu w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej. Jeżeli zatem wybudowane elementy utrudniają wnioskodawcy K. S. korzystanie z działki nr (...) to sytuacja ta obciąża wyłącznie wnioskodawcę i to on sam może, na własny koszt przystosować własne nieruchomości do korzystania stosownie do swoich potrzeb. Sporządzona opinia biegłego R. N. miała niepoślednie znaczenie na gruncie przedmiotowej sprawy z uwagi na poczynione przez biegłego sądowego obserwacje dokonane w trakcie wykonywania przez biegłego pomiarów geodezyjnych w dniu 22.03.2021 r. Z opinii tej wynika, iż obciążenie służebnością drogi koniecznej działki sąsiedniej oznaczonej nr (...), będącej współwłasnością uczestników nie wydaje się niezbędną koniecznością z uwagi na fakt, że obecnie dostawa towaru do budynku znajdującego się na działce nr (...) odbywa się właśnie poprzez działkę nr (...) (dostawa towaru zaobserwowana przez biegłego w dniu 22.03.2021 r.). Tym samym stwierdzić należy, że działka nr (...) będąca własnością wnioskodawcy ma dostęp do drogi publicznej, a działka nr (...) także będąca własnością wnioskodawcy

ma dostęp do drogi publicznej przez działkę nr (...) i nie jest zasadne, ani konieczne obciążanie służebnością drogi koniecznej nieruchomości uczestników postępowania, tym bardziej, że próba wykorzystywania nieruchomości 150/1 przez wnioskodawców rażąco utrudnia, a często wręcz uniemożliwia korzystanie z nieruchomości przez uczestników.

Wskazać należy w tym miejscu, że prawidłowy kierunek wykładni pojęcia „odpowiedniego dostępu” o jakim mowa w art. 145 k.c. zawiera orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13.03.1975 r., sygn. akt III CRN 488/74, według którego „właściciel, którego nieruchomość przylega do drogi publicznej, ale który tak zabudowuje swoją nieruchomość, że zamyka sobie dojazd do dalej od drogi położonych części nieruchomości, nie może żądać od sąsiadów ustanowienia służebności drogowej dla uzyskania dojazdu do tych części swej nieruchomości; nie wolno też uczestnikowi postępowania sądowego przez stwarzanie - szczególnie w toku postępowania sądowego - faktów dokonanych zmierzających do uzyskania korzystnych dla siebie rozstrzygnięć sądowych”. Dalszy przykład prawidłowej wykładni art. 145 k.c. stanowi orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 4.07.1974 r., sygn. akt III CRN 125/74, według którego „roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145 § 1 k.c.) powstaje dla właściciela nieruchomości wtedy, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich. Przepis ten nie przewiduje natomiast takiego roszczenia w sytuacji, gdy trudności drogowe wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości, ze względu na którą służebność miałyby być ustanowiona. W takim bowiem wypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich (dojście, dojazd), lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Zorganizowanie zaś łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości (np. przez przeniesienie frontu budynku na drugą stronę) należy do właściciela nieruchomości.”

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, okoliczności rozbudowy budynku mieszkalno-usługowego w toku niniejszego postępowania w taki sposób, że dobudowana część magazynowa zajmuje obecnie część działki nr (...), a także posadowienie rampy rozładunkowej przylegającej do ściany budynku, zaś od strony 150/3 – schodów prowadzących do budynku i utwardzenie nawierzchni kostką betonową ciągu komunikacyjnego wokół dokonanej rozbudowy obejmujące część działki nr (...) umożliwiające dostęp m.in. do rozbudowanej części magazynowej – w ocenie Sądu stanowiły konsekwentną próbę wnioskodawcy zmuszenia tutaj Sądu do uwzględnienia wniosku złożonego w niniejszej sprawie metodą faktów dokonanych. Wnioskodawca K. S. nie potrafił w toku niniejszej sprawy odpowiedzieć, dlaczego w toku postępowania, które zostało wszczęte w dniu 5.01.2018 r. podjął decyzję i ryzyko rozbudowy działki za budynkiem mieszkalno-usługowym, będąc przekonany, że droga konieczna przez działkę nr (...) będzie wiodła (i ewentualnie w jaki sposób będzie wiodła), nie mając jeszcze w istocie do działki nr (...) drogi koniecznej. Wnioskodawca pytanie Sądu o takie ryzyko pozostawił bez odpowiedzi, wskazując, że okaże się, czy ryzyko to się opłaci i wskazując dalej na niezbędność ustanowienia służebności drogi koniecznej z uwagi na brak działki nr (...) odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Takie działania wnioskodawcy, który nie czekając na zakończenie niniejszej sprawy, wedle własnego uznania dokonywał rozbudowy budynku mieszkalno-usługowego i absolutna dowolność w tejże rozbudowie w ocenie Sądu nie przesądzają o zasadności roszczeń wnioskodawcy, który sam utrudnia sobie dojazd do własnych nieruchomości, a wręcz takie działanie – wyklucza uwzględnienie żądania wnioskodawcy.

Analiza stanu faktycznego przedmiotowej sprawy doprowadziła również tutaj Sąd do przekonania, że prawdziwą intencją wnioskodawcy K. S. w niniejszej sprawie nie było uzyskanie służebności drogi koniecznej do działki nr (...), bo wnioskodawca ma taki dostęp z drugiej strony budynku mieszkalno-usługowego od strony działki nr (...). Rzeczywistym zamiarem wnioskodawcy, zdaniem Sądu był w istocie łatwiejszy dostęp i łatwiejsze korzystanie z budynku usytuowanego aktualnie (na skutek działań wnioskodawcy) na działkach (...), a nie o to chodzi w instytucji uregulowanej w art. 145 k.c. Na podstawie art. 145 § 1 k.c. nie można żądać ustanowienia drogi koniecznej, jeżeli niedogodność w dostępie do drogi publicznej lub do usytuowanych na nieruchomości budynków wynika jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości. W takim bowiem wypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej, lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Zorganizowanie zaś łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości należy do właściciela nieruchomości, i to nie zawsze i nie koniecznie przez cudzą nieruchomość. Zaakcentować należy z całą mocą, że instytucja służebności nie może bowiem służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej kosztem naruszenia prawa właściciela działki obciążonej.

W ocenie sądu w przedmiotowej sprawie ustanowienie drogi koniecznej stanowiłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie właściciela nieruchomości władnącej zwłaszcza, iż wnioskodawca K. S. ma możliwość dojazdu do działki (...) przez działkę (...). Nadto korzystanie z działki nr (...) uczestników do nieruchomości wnioskodawcy znacznie ogranicza ich w korzystaniu z nieruchomości. Potrzeba dostępu do drogi publicznej nie może zaś oznaczać przerzucania na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązków jego zapewnienia kosztem istotnego naruszenia uprawnień właścicielskich (postanowienie SN, III CKN 564/00, LEX nr 54480). Ustanowienie służebności wpłynęłoby również niewątpliwie na zmniejszenie wartości nieruchomości obciążonej.

Przeciwko przeprowadzeniu drogi koniecznej przemawia także konflikt istniejący pomiędzy wnioskodawcami, a uczestnikami. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 marca 1983 r. (III CRN 14/83, OSP nr 12, poz. 259) wskazywał, iż przeprowadzenie drogi koniecznej w taki sposób, że z góry można przewidywać, iż będzie to stanowiło zarzewie konfliktów sąsiedzkich, z reguły koliduje z interesem społeczno - gospodarczym. W sytuacjach konfliktowych należy zatem wytyczać drogę konieczną w sposób eliminujący przyszłe spory. Dodatkowo ustanowienie dodatkowo służebności drogi koniecznej w sytuacji, w której istnieją realne możliwości urządzenia przez wnioskodawcę odpowiedniego dostępu do drogi przez działkę stanowiącą jego własność, potęgują te konflikty. Rozbudowa w/w budynku mieszkalno-usługowego należącego do wnioskodawcy niewątpliwie zaogniła konflikt pomiędzy zainteresowanymi, a nadto uniemożliwia uczestnikom korzystanie z działki nr (...). Z działki tej bowiem korzystają dzierżawcy i usługodawcy budynku mieszkalno-usługowego wnioskodawcy uniemożliwiając przejazd uczestnikom, używana jest również jako sposób transportu towaru do sklepu Delikatesy Centrum oraz parking dla użytkowników lokali. Nadto zakłócony jest spokój uczestników z uwagi na ruch dostawców, którzy podjeżdżają na działkę nr (...) i emitują hałas i światło. Tymczasem przez działkę nr (...) odbywać się musi niezakłócony dojazd do działki uczestników, zwłaszcza zważywszy na inwestycję M. C. w postaci przebudowy i rozbudowy budynku mieszkalnego z racji choroby matki tegoż uczestnika. Taka okoliczność niezakłóconego korzystania z działki nr (...) jest w chwili obecnej niemożliwa.

Odnieść się należy w tym miejscu także do wniosków płynących z orzeczenia tut. Sądu z dnia 27.06.2019 r. w sprawie I Ns 52/18 toczącej się w przedmiocie zniesienia współwłasności i współużytkowania wieczystego opisanych wyżej działek nr (...)/ (apelacja w sprawie IX Ca 1361/19 oddalona postanowieniem z dnia 27.08.2020 r.), toczącej się z wniosku M. C., z udziałem M. B. (1). Konsekwencją bowiem w/w orzeczenia i przyznania w/w działek i ich współużytkowania wieczystego na wyłączną własność uczestnika postępowania M. C. była modyfikacja złożonego w sprawie wniosku, w świetle którego nieruchomości obciążoną służebnością drogi koniecznej miałyby być wyłącznie działka nr (...), nie zaś działki o nr ewid. (...). W efekcie bowiem w/w orzeczenia i tego, że właścicielem nieruchomości nr (...) i użytkownikiem wieczystym nieruchomości nr (...) został uczestnik postępowania M. C. - dostęp w/w nieruchomości do drogi publicznej będzie zabezpieczony pośrednio przez nieruchomości oznaczone numerami geodezyjnymi (...), w których udziały posiada uczestnik postępowania M. C.. Konsekwencją w/w orzeczenia była również utrata legitymacji przez wnioskodawcę M. B. (1), który utracił interes prawny w żądaniu ustanowienia drogi koniecznej. Niezależnie od aktualnej treści sformułowanego w sprawie żądania dostrzec należało i tak, że Sąd w uzasadnieniu w/w orzeczenia stanął na stanowisku, że dokonywanie podziału działki nr (...) z przewidywalną koniecznością ustanowienia służebności drogi koniecznej poprzez działki nr (...) sprzeczne jest z elementarnymi zasadami racjonalizmu, logiki, zdrowego rozsądku, ekonomii i doświadczenia życiowego, wobec czego koncepcję taką, jako prowadzącą tylko do powstania nierozwiązywalnego konfliktu sąsiedzkiego, odrzucił.

Mając powyższe na względzie na podstawie art. 145 § 1 i 2 kc orzeczono jak w pkt 1. sentencji postanowienia.

W zakresie kosztów postępowania zastosowanie znalazła ogólna reguła rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego wyrażona w art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy zainteresowany ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W związku z tym orzeczono jak w pkt 1 sentencji.