

1 Sygn. akt I Ns 368/12

## 1 **Postanowienie**

Dnia 26 maja 2017 r.

2 Sąd Rejonowy w Tczewie Wydział I Cywilny

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Anna Ostrowska – Liss

Protokolant Sekretarz Sądowy Monika Pietruszewska

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2017 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy z wniosku T. B.

z udziałem Skarbu Państwa – Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P., (...) Company Spółki akcyjnej w S., W. G., B. G. (1), R. N., K. M. (1) i A. N.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

1. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w miejscowości S. (gmina T.), obejmującej działki oznaczone geodezyjnie nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw (...), nieodpłatną służebność drogi koniecznej na nieruchomości położonej w miejscowości S. – obejmującej działki oznaczone geodezyjnie numerami(...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw (...), zgodnie z przebiegiem służebności wskazanym w opinii z dnia 10 marca 2013 r. sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii, P. C., jako wariant pierwszy i oznaczonym na mapie stanowiącej załącznik do opinii kolorem czerwonym (k. 438 akt),

2. uczynić integralną częścią niniejszego postanowienia opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii, P. C., z dnia 10 marca 2013 r. (k. 435 - 438 akt)

Sygn. akt I Ns 368/12

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca T. B. wniósł o ustanowienie drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej we wsi S., stanowiącej działkę oznaczoną geodezyjnie nr (...) (aktualnie nr 443, 444), obecnie stanowiącej własność wnioskodawcy i A. B. na prawach wspólności ustawowej, dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). T. B. we wniosku wniósł o ustanowienie przedmiotowej drogi koniecznej na należących do Skarbu Państwa nieruchomościach sąsiednich położonych we wsi L., gmina T., (tj. na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...)) obejmującej działki oznaczone geodezyjnie nr (...) oraz na nieruchomości położonej we wsi S., gmina T. (stanowiącej geodezyjnie działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą o nr (...)) tak, by droga ta biegła na nieruchomościach obciążanych prostopadłe do przebiegu autostrady A1 w miejscu dotychczasowej drogi dojazdowej w granicach oznaczonych literami (...) na mapie stanowiącej załącznik do wniosku.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w W. wniósł o odrzucenie wniosku i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych, ewentualnie o oddalenie wniosku w całości. Wskazał, że nie posiada zdolności sądowej, co skutkować winno odrzuceniem

wniosku. Nadto podkreślił, że brak jest spełnienia przesłanek ustawowych określonych w art. 145 kc. Nieruchomość wnioskodawcy ma urządzony dostęp do drogi publicznej za pomocą urządzonej, asfaltowej drogi o długości 1970 m. W ocenie uczestnika urządzona droga, z której wnioskodawca korzysta, zapewnia wszelką niezbędną ze społeczno - gospodarczego punktu widzenia łączność z drogą publiczną, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości wnioskodawcy.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniósł również o oddalenie wniosku wskazując, że wnioskodawca ma urządzony dostęp do drogi publicznej. Wskazał, że wnioskodawca w chwili sprzedaży mu części swojej nieruchomości (działki (...)) nie zgłaszał roszczeń w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej kosztem obciążenia sprzedawanych uczestnikowi nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 6 września 2010 r. wnioskodawca sprecyzował swoje żądanie, wskazując, że wnosi o ustanowienie służebności drogi koniecznej wzdłuż pasa autostrady A1 przez stanowiące własność uczestników działki (...). Wnioskodawca wycenił wartość nieruchomości po 50 zł rocznie na rzecz każdego z uczestników.

1

W piśmie z dnia 28 kwietnia 2011 r. wnioskodawca sprecyzował żądanie w ten sposób, że wniósł o ustanowienie nieodpłatnej służebności drogi koniecznej wzdłuż autostrady w kierunku północnym do drogi publicznej kategorii powiatowej prowadzącej do wsi M., do czasu wybudowania wiaduktu w poprzek istniejącej autostrady A1. (...) wniósł o ustanowienie nieodpłatnej służebności drogi koniecznej zgodnie z dotychczasowym przebiegiem drogi gminnej tj. w poprzek autostrady, przy czym służebność polegać będzie na prawie przejazdu i przechodu wiaduktem nad jezdnią autostrady A1 z prawem każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej do dysponowania nieruchomością obciążoną na cele budowlane w zakresie budowy wiaduktu.

Postanowieniem z dnia 19 maja 2011 r. Sąd oddalił wniosek T. B.. W uzasadnieniu wskazał, że istniejąca droga dojazdowa, łącząca nieruchomość stanowiącą własność T. B. z drogą publiczną kategorii gminnej, spełnia warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nadto działka nr (...) posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej i nie ma konieczności ustanowienia służebności drogowej.

Na skutek apelacji wnioskodawcy, Sąd Okręgowy w Gdańsku, postanowieniem z dnia 21 lutego 2012 r., w sprawie sygn. akt XVI Ca 93/12, uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Tczewie do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy wskazał, że w art. 145 kc chodzi nie tylko o dostęp do drogi publicznej, ale o odpowiedni dostęp stwarzający rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostania się z nieruchomości do takiej drogi. Podkreślił, że Sąd I instancji nie ustalił czy droga serwisowa jest drogą publiczną, czy dostęp przez tę drogę jest bezpieczny i odpowiadający społeczno - gospodarczemu przeznaczeniu nieruchomości wnioskodawcy, pod czyim zarządem się znajduje i jakie są uprawnienia wnioskodawcy do poruszania się po niej. W przypadku ustalenia, że droga techniczna wskazana w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie jest drogą publiczną i nie jest powszechnie dostępna, konieczne jest rozważenie ustanowienia służebności na tej drodze technicznej łączącej nieruchomość wnioskodawcy z drogą gminną celem zapewnienia trwałego i prawnie zagwarantowanego dostępu wnioskodawcy do drogi publicznej. Sąd I instancji winien również rozważyć, czy droga techniczna (serwisowa) zapewnia bezpieczny i trwały dostęp do drogi publicznej, czy też wymaga adaptacji, a także winien rozważyć pozostałe dwa warianty przebiegu służebności wskazane w opiniach biegłego - przy uwzględnieniu aktywności wnioskodawcy na etapie projektowania przebiegu autostrady.

W piśmie procesowym z dnia 5 lipca 2012 r. Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Oddział G. wyjaśnił, że zarządcą autostrady wraz z przedmiotową drogą serwisową jest (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w S.. Sąd wezwał (...) S. A. w S.

do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania.

Na rozprawie w dniu 10 października 2012 r. (...) S.A. wniósł o oddalenie wniosku, wskazując, że spółka jest jedynie dzierżawcą pasa drogowego obejmującego autostradę i drogę serwisową wraz z urządzeniami towarzyszącymi. Wyzierzawiającym jest Skarb Państwa. Wskazał, że droga serwisowa nie jest drogą publiczną.

Skarb Państwa i (...) sp. z o. o. podtrzymali swoje stanowisko w sprawie wnosząc o oddalenie wniosku z uwagi na fakt, że wnioskodawca ma zapewniony odpowiedni dostęp do drogi publicznej.

Uczestnicy postępowania W. G., B. G. (1), R. N. i G. N. oświadczyli, że nie sprzeciwiliby się ustanowieniu służebności przez ich nieruchomości za odpowiednią opłatą.

W pismach procesowych z dnia 22 listopada 2012 r. i 17 kwietnia 2013 r. pełnomocnik (...) S.A. wskazał, że wnioskodawca na etapie ustalania lokalizacji autostrady nie skorzystał z przysługujących mu środków prawnych i nie kwestionował planowanego przebiegu autostrady, w tym przebiegu dostępu wnioskodawcy do drogi publicznej. Aktualny układ drogowy, zakładający komunikację wnioskodawcy drogą serwisową wynika z ostatecznych i prawomocnych decyzji administracyjnych, których nie można podważać w niniejszym postępowaniu.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Oddział G. w piśmie z dnia 23 kwietnia 2013 r. podtrzymał stanowisko, że wnioskodawca ma zapewniony swobodny, dogodny, logiczny, niewymagający żadnych nakładów i odpowiedni dostęp do drogi publicznej ze swojej działki.

W dniu 8 listopada 2013 r. Sąd wydał postanowienie wstępne, w którym ustalił zasadność ustanowienia na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej we wsi S., dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) służebność drogi koniecznej na nieruchomości położonej we wsi S., dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) poprzez działki gruntu 18/4, 18/5, 21/1, 21/3, 20/1, 21/3, 21/1 i 18/5 która to służebność przebiegać będzie przez obszar gruntu oznaczony w projekcie ustanowienia drogi koniecznej jako wariant I, sporządzony przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii P. C., o łącznej powierzchni 10.210 m<sup>2</sup>.

W uzasadnieniu Sąd uznał, że wariant dotyczący ustanowienia drogi wiaduktem nad autostradą był nie do przyjęcia z uwagi na ogromne koszty związane z jego budową.

Wariant II (trasa północna przez działki R. i G. G. (1) (nr 173/2), (...) Polska (nr 176/3), W. i J. G. (nr 177/4) oraz Skarbu Państwa (nr 178/2) byłby dla wnioskodawcy trasą znacznie bliższą niż droga, którą wnioskodawca pokonuje obecnie, aby dostać się do drogi publicznej. Jednakże wymaga on praktycznie wybudowania jej od podstaw.

Wariant III (poprzez ulicę osiedlową) również wymagałby wybudowania części drogi na nieruchomości wnioskodawców. Jednakże ze względu na fakt, że jest to droga wewnątrz osiedla, jest to wariant sprzeczny z interesem społeczno - gospodarczym. Po tej drodze miałyby przejeżdżać maszyny rolnicze, co nie znalazłoby uznania wśród właścicieli działek. Tym bardziej, że istnieje alternatywa dla takiego rozwiązania.

Ze względu na powyższe rozważania, zdaniem Sądu najkorzystniejszym rozwiązaniem jest ustanowienie służebności drogi koniecznej na istniejącej i utrzymywanej drodze serwisowej. Wariant ten nie wymaga żadnych nakładów. Droga jest wybudowana, jest przejezdna, zapewnia dojazd do drogi publicznej. Nie jest to droga najkrótsza, ale decyzje w zakresie ustalenia dostępu wnioskodawcy do drogi publicznej zapadły jeszcze przed sprzedażą przez wnioskodawcę działek pod budowę autostrady. Wnioskodawca nie wykazał, że na tym etapie podjął jakiegokolwiek starania co do dojazdu do drogi publicznej. Późniejsze zainteresowanie w trakcie budowy było już działaniem spóźnionym.

W apelacji złożonej od postanowienia wstępnego z dnia 8 listopada 2013 r. wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i ustanowienie drogi koniecznej przez:

a) stanowiące własność uczestników postępowania działki o nr (...) ( (...)  
(...), 173/1 (Kw (...)), 173/5 (Kw (...)) 176/3 (Kw (...))

(...), 177/4 (Kw (...)) i 178/2 (Kw (...)) o przebiegu równoległe do autostrady A1 w kierunku północnym, tak by prowadziła ona drogi publicznej - drogi powiatowej prowadzące do wsi M. zgodnie z przebiegiem wyznaczonym w opinii biegłego P. C. jako wariant II przez okres czasu wybudowania wiaduktu w poprzek istniejącej autostrady A1.

b) stanowiącą własność Skarbu Państwa nieruchomości obejmującą działkę o nr (...) ( (...)) oraz nieruchomości obejmującą działki o nr (...) ( (...)) o przebiegu zgodnym z dotychczasowym przebiegiem drogi gminnej, tj. w poprzek autostrady A1, wskazując, że służebność ta miałaby polegać na prawie przejazdu i przechodu wiaduktem nad jezdnią autostrady A1 z prawem kaźdoczesnego właściciela nieruchomości władnącej do dysponowania nieruchomością obciążoną na cele budowlane w zakresie budowy wiaduktu.

Postanowieniem z dnia 8 października 2014 r., w sprawie XVI Ca 294/14, Sąd II instancji zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uznał za usprawiedliwiony co do zasady wniosek T. B. o ustanowienie drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości położonej we wsi S., dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą o nr (...) 316/8 i uchylił punkt II zaskarżonego postanowienia, oddalając

jednocześnie apelację w pozostałym zakresie.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że jakkolwiek zarzuty apelacji dotyczyły tej części rozstrzygnięcia Sądu I instancji, która dotyczyła wariantu ustanowienia służebności koniecznej, konieczność zmiany orzeczenia nie wynikała z faktu jakoby zarzuty te były usprawiedliwione. Sąd Okręgowy stwierdził, że Sąd I instancji nieprawidłowo orzekł postanowieniem wstępnym o wyborze wariantu ustanowienia służebności, podczas gdy mógł tego rodzaju orzeczeniem, stosując odpowiednio art. 318 § 1 kpc, rozstrzygnąć, czy żądanie wnioskodawcy jest słuszne co do zasady. Wybór wariantu przebiegu drogi koniecznej jest wyrokowaniem poza zasadę. Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy w Gdańsku wskazał również, że wyboru wariantu przebiegu drogi koniecznej dokonuje się przy uwzględnieniu przesłanek z art. 145 § 2 i 3 kc, czyli potrzeb nieruchomości izolowanej, dążenie do minimalizacji ciężaru dla nieruchomości obciążonej, który służebność ma powodować, interes społeczno - gospodarczy. Nie wchodzi w zakres przesłanek natomiast koszt budowy urządzenia koniecznego do korzystania z ustanowionej służebności gruntowej. Sąd Rejonowy odrzucił jeden z wariantów przebiegu drogi wskazując na koszty budowy drogi przy czym kosztów tych nawet nie ustalił. Obowiązek wybudowania odpowiednich urządzeń spoczywa na właścicielu nieruchomości władnącej i od niego zależy, jak drogę konieczną urządzi. Sąd Rejonowy odrzucając wariant przebiegu drogi, nie rozważył zasadności jej ustanowienia przez pryzmat przesłanek z art. 145 § 2 i 3 kc. W żadnym wypadku Sąd I instancji nie ustalił również wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności, co również uniemożliwia ocenę, czy przeprowadzenie drogi koniecznej uwzględnia interes społeczno - gospodarczy. Zarzuty apelacyjne, w których kwestionowano wybór wariantu ustanowienia służebności gruntowej, jako kierowane przeciwko rozstrzygnięciu, które postanowieniem wstępnym nie powinny być objęte, nie mogły być skuteczne.

W toku dalszego postępowania przed Sądem I instancji wnioskodawca wniósł o ustanowienie drogi koniecznej według wariantu drugiego opinii P. C. z dnia 10 marca 2013 r., czyli tak by biegła ona wzdłuż autostrady w kierunku północnym do drogi publicznej, jaką jest droga powiatowa nr (...). Nadto wskazał, że nie odstępuje od żądania ustalenia drogi koniecznej w ciągu dawniej istniejącej drogi gminnej przerwanej pasem autostrady, choć ma świadomość rozkładu ciężaru kosztów i obecnie nie stać go na ewentualne sfinansowanie budowy wiaduktu przez autostradę. Podkreślił, że droga serwisowa nie może stanowić prawidłowego dostępu do drogi publicznej, lecz jest elementem infrastruktury drogowej, używanym na potrzeby autostrady.

Uczestnik Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad wniósł o przyjęcie opinii biegłego sądownego P. C. z dnia 10 marca 2013 r. w wariantcie pierwszym, tj. poprzez działki: 18/4, 18/5, 21/1, 21/3, 20/1, 57/1, 59/1, 170/1, 162/2, 161/1. Dojazd

przez drogę serwisową od strony południowej jest logiczny, zwyczajowy, nie wymaga żadnych nakładów i przebiega przez jezdnię asfaltową o szerokości 3-3,15 m z utwardzonym dwustronnym poboczem o szerokości 1-1,5 m. Warunek dostępu do drogi publicznej jest spełniony zawsze wtedy, gdy na przedmiotową działkę można dostać się zgodnie z prawem z drogi publicznej. Ustawodawca nie stawia wymagań co do rodzaju tego dostępu, czy ma to być droga, czy ścieżka. Wyznaczenie dostępu do drogi publicznej według tego wariantu jest najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma przebiegać.

Uczestnik postępowania (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wniósł o ustanowienie drogi koniecznej o przebiegu w wariantie pierwszym opinii jako najlepiej uwzględniającym interes społeczno - gospodarczy. Sprzeciwił się ustanowieniu drogi koniecznej w sposób wskazany przez biegłego jako wariant drugi, ze względu na to, że obciążałaby wszystkie nieruchomości, na których ta służebność byłaby ustanowiona i spowodowałaby konieczność poniesienia dużych nakładów.

(...) Spółka Akcyjna w S. wniósł o ustanowienie drogi koniecznej o przebiegu jak w wariantie pierwszym opinii P. C. z dnia 10 marca 2013 r., tj. po istniejącej drodze serwisowej, która już na etapie projektowania inwestycji została przeznaczona nie tylko jako droga mająca funkcję utrzymania i eksploatacji autostrady, ale również jako droga dojazdowa, która odtwarza przerwany sieci dróg (dowód k. 924-925 - projekt budowlany). Zdaniem uczestnika droga serwisowa utrzymana jest w znacznie wyższym standardzie niż drogi innych kategorii. Została wybudowana m.in. dla potrzeb odtworzenia przerwanej sieci dróg, na skutek budowy autostrady. Wnioskodawca ani na etapie postępowania administracyjnego, ani na etapie realizacji, ani na etapie uzgadniania warunków sprzedaży swojej nieruchomości, nie zgłaszał zastrzeżeń dla takiego, a nie innego odtworzenia dostępu jego nieruchomości do drogi publicznej. Przebieg drogi koniecznej w wariantie II, przedstawionym przez biegłego, nie odpowiada obowiązującym wymogom techniczno - budowlanym dotyczącym lokalizowania innych obiektów budowlanych w pobliżu autostrad.

Uczestnik R. N. oświadczył, że nie sprzeciwia się uwzględnieniu żądania wnioskodawcy poprowadzenia drogi koniecznej w wariantie drugim, przewidującym przebieg drogi przez jego nieruchomość. Wniósł o przyznanie mu wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej na jego nieruchomości.

Uczestnicy B. G. (2) i W. G. oświadczyli, że nie sprzeciwiają się uwzględnieniu żądania wnioskodawcy poprowadzenia drogi koniecznej w wariantie drugim, przewidującym przebieg drogi przez ich nieruchomość. Wnieśli o przyznanie im wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej na ich nieruchomości.

Wezwani do udziału w sprawie K. M. (1) i A. N. (następcy prawni zmarłej

6

uczestniczki G. N.) nie zajęli stanowiska w sprawie.

Stanowiska stron nie uległy zmianie do zamknięcia rozprawy.

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

T. B. jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi S., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tczewie, w skład której wchodzi m. i. działki o nr (...), które nie posiadają dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość w części obejmującej wskazane działki przylega do autostrady AL (...) o nr 443 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz wieloma budynkami gospodarczymi. Działka o nr (...) jest niezabudowana i przeznaczona w całości na uprawy rolne. Obecnie wnioskodawca nie prowadzi działalności rolniczej osobiście, ale dzierżawi ziemię na ten cel.

Od chwili wybudowania autostrady wnioskodawca nie ma prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej. Przed wybudowaniem autostrady wnioskodawca posiadał dostęp do drogi publicznej ulicą (...) prowadzącą w kierunku L. poprzez działkę oznaczoną obecnie nr 18/3, a następnie przez działkę o nr (...), które wchodzi w skład nieruchomości

należącej do Gminy T., objętej księgą wieczystą Kw (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tczewie. Na działkach tych urządzona była droga, która następnie łączyła się z drogą powiatową nr (...). Wskutek wybudowania autostrady wnioskodawca utracił możliwość dalszego korzystania z opisanej drogi, albowiem została ona przedzielona pasem autostrady AL (...) o nr 18/3 i 18/6 przylegają obecnie do przeciwnych krawędzi pasa autostrady.

Od czasu wybudowania autostrady wnioskodawca aby przejechać z działki (...) na działkę (...) (stanowiących części drogi dojazdowej, z której wcześniej korzystał wnioskodawca) wnioskodawca korzysta z drogi serwisowej przynależnej do autostrady A1 i znajdującej się w jej pasie kolejno przez działki o nr (...), następnie tunelem pod autostradą i dalej w kierunku północnym, kolejno przez teren działek o nr (...); które to działki wchodzi w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...), stanowiącą własność Skarbu Państwa, w zarządzie trwałym Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Droga serwisowa, z której korzysta wnioskodawca wybudowana została jako część infrastruktury autostrady A1 i nie jest drogą publiczną.

Zasady utrzymania drogi serwisowej reguluje procedura zawarta w załączniku do umowy łączącej (...) S.A. z (...) sp. z o. o. Droga ta nie wymaga żadnych nakładów, stanowi jezdnię asfaltową o szerokości 3-3,15 m z utwardzonym dwustronnie żwirowym poboczem o szerokości 1-1,5 m. Szerokość pasa drogowego na całej długości drogi nie jest mniejsza niż 5,00

m. Długość trasy, jaką przebywa wnioskodawca, by drogą serwisową dojechać do drogi gminnej -ul. (...) prowadzącej do L., a urządzonej na działce (...) należącej do Gminy T. (objętej księgą wieczystą Kw (...)) to 2.042 m, a obszar zajęty przez tę drogę serwisową to 10.210 m<sup>2</sup>. Nawierzchnia jezdni jest w stanie bardzo dobrym. Nie występują tam dziury lub nierówności. Jazda samochodem przebiega płynnie, prędkość możliwa do rozwinięcia przekracza momentami wartość 60 km/h. Jazda poboczem możliwa jest z prędkością 50 km/h. Droga ta spełnia warunki ustalone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. **(dowód: opinia biegłego W. P. - k. 137-149, ustne wyjaśnienia biegłego W. P. - k. 176-176v, fragmenty umowy na eksploatację i utrzymanie autostrady A~1 - k. 299-361v, odpis z księgi wieczystej (...) - k. 576-581, akt notarialny Rep. A (...) - umowa sprzedaży - k. 8-12, wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 13, odpis z księgi wieczystej (...) - k. 582-589, wypisy z rejestru gruntów - k. 17-18, 420, 422)**

Wybudowanie autostrady A1 nastąpiło z zachowaniem wymogów administracyjnych na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów. W szczególności, Wojewoda G. zawiadomił wszystkich zainteresowanych, w drodze obwieszczenia z dnia 27 listopada 1996 r., w urzędach gmin i prasie lokalnej o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji autostrady dla odcinka przebiegającego przez teren województwa (...).

W dniu 29 lipca 1997 r. Wojewoda (...) wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej A-1 dla w/w odcinka. Do decyzji dołączono szczegółowy przebieg autostrady, powiązania z innymi drogami publicznym, linie rozgraniczające teren pasa drogowego od autostrady, a także wymagania dotyczące interesów osób trzecich wraz z planowaną trasą dojazdu z nieruchomości wnioskodawcy do drogi publicznej. Rzeczywisty, istniejący obecnie przebieg autostrady, pozostał zgodny z projektem budowlanym, jak i ze zrealizowaną inwestycją.

Wydanie powyższej decyzji zostało poprzedzone uzyskaniem szeregu uzgodnień z organami administracji publicznej. Na tym etapie nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń w przedmiocie dostępu wnioskodawcy do drogi publicznej.

**(dowód: decyzja nr (...) - k. 392-407, decyzja Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast nr (...)6/A- (...) - k. 21)**

Zarząd Gminy T. zgłosił fakt istniejącej kolizji autostrady z osiedlem projektowanym pomiędzy drogą (...) a koleją. Wojewoda G. potwierdził zgodność przebiegu autostrady z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin województwa (...).

Wójt Gminy T. wydał uzgodnienie z dnia 5 kwietnia 2005 r., dotyczące budowy autostrady (...). Warunkiem realizacji było wykonanie nawierzchni bitumicznej na przeciętej autostradą sieci dróg oznaczonych m.in. DW 21 i DW 22, którymi wnioskodawca ma obecnie dostęp do drogi publicznej.

Inwestor uzyskał również, wydane przez Starostę (...) i Powiatowy Zarząd Dróg w T. w dniu 6 kwietnia 2005 r., pozytywne uzgodnienia przebiegu autostrady w zakresie m.in. układu drogowego. W żadnym z powyższych pism nie zgłoszono uwag w zakresie kolizji projektowanej autostrady z siedliskiem wnioskodawcy, czy też z dojazdem do niego. T. B. nie kwestionował projektowanego przebiegu autostrady, w tym przebiegu zapewnionego mu w projekcie dostępu do drogi publicznej na żadnym etapie powstawania autostrady (...).

W dniu 14 lutego 1998 r. wnioskodawca zawarł ze Skarbem Państwa w związku z budową autostrady umowę sprzedaży działek nr (...). Na działkach, które były przedmiotem sprzedaży między wnioskodawcą a Skarbem Państwa, zlokalizowana jest infrastruktura autostrady (...) (w tym na działce (...) droga serwisowa).

W październiku 2009 r. T. B. wystąpił do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział G. o zawarcie umowy ustanowienia służebności drogi koniecznej. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad Oddział G. odmówiła, wskazując, że ówczesna działka nr (...) posiada prawidłowy dostęp do drogi publicznej.

**(dowód: decyzja Wojewody (...) nr RR-AB- (...)- (...) - k. 22, pismo Zarządu Gminy T. z dnia 12 lutego 1996 r. – k. 482-483, pismo Wojewody G. z dnia 8 grudnia 1994 r, - k. 484, uzgodnienie Wójta Gminy T. z dnia 5 kwietnia 2005 r. – k. 485, postanowienie dyrektora Powiatowego Zarządu Dróg z dnia 6 kwietnia 2005 r. – k. 486, opinia Starosty (...) z dnia 6 kwietnia 2005 r. – k. 487, pismo (...) z dnia 14 października 2009 r. - k. 23, mapa - k. 40)**

T. B., użytkujący swoje nieruchomości na cele rolnicze, korzysta z opisanej wyżej drogi serwisowej, aby uzyskać dostęp do drogi publicznej nieprzerwanie od 2007 r. Ruch na drodze jest sporadyczny. Poza wnioskodawcą z drogi tej korzystają również sąsiedzi, którzy posiadają w pobliżu ziemię, znajomi, kontrahenci oraz serwisanci. Dzierżawca wnioskodawcy przejeżdża tą drogą sprzętem niezbędnym do prowadzenia działalności rolniczej (kombajny, ciągniki, opryskiwacze, pługi). Raz na pół roku drogą tą przejeżdża ciężki sprzęt (ciężarówki, koparki), które wybierają szlam z osadnika - odstojnika szlamu i metali ciężkich znajdującego się w pasie autostrady. Droga serwisowa w miarę potrzeb jest naprawiana i remontowana. Usuwane są z drogi drobne kamyczki. Wówczas przez kilka godzin wnioskodawca ma utrudnioną możliwość korzystania z tej drogi. Natężenie ruchu na drodze serwisowej jest niewielkie. Przejazd przez tą drogę jest w

pełni bezpieczny. Droga serwisowa nie jest oświetlona - wobec braku takiego wymogu dla tego rodzaju drogi w przepisach administracyjnych. Zdarzyło się, że droga ta została wykorzystana do umożliwienia użytkownikom autostrady opuszczenia jej z uwagi na zdarzenie drogowe, które zablokowało swobodny przejazd autostradą.

Zimowym utrzymaniem drogi zajmuje się firma (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z którą umowę podpisał zarządca autostrady (...), czyli (...) S.A. z siedzibą w S.. Standard utrzymania drogi serwisowej jest wysoki. W przypadku obfitych opadów śniegu zdarzało się, że droga serwisowa była odśnieżona z opóźnieniem. Wnioskodawca może telefonicznie zgłaszać firmie (...) kłopoty z odśnieżaniem drogi. Do tej pory T. B. nie zgłaszał zastrzeżeń co do odśnieżania drogi serwisowej. Wnioskodawca nie jest obciążany w jakikolwiek sposób kosztami utrzymania drogi serwisowej.

Na etapie realizacji inwestycji tj. autostrady (...) założono, że podstawową funkcją przedmiotowej drogi serwisowej oznaczonej jako D W 21, D W 23 i D W 22 będzie zapewnienie połączenia nieruchomości sąsiadujących z autostradą z drogami publicznymi i tym samym odtworzenie przerwanej na skutek budowy autostrady sieci dróg publicznych. Przedmiotowa droga serwisowa posiada więc funkcję dojazdową. W pkt 6.3 części opisowej projektu budowlanego wskazano m.in, że do obsługi przyległego terenu oraz zapewnienia dojazdów do każdej działki zaprojektowano w pasie autostrady system dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami D W 19 -DW 24. Droga wewnętrzna DW 23 ma inne

przeznaczenie - łączy dwie inne drogi wewnętrzne i zapewnia przejazd na drugą stronę autostrady. Droga DW 23 została przeprowadzona pod wiaduktem WA 19 i łączy drogę D W 21 z drogą D W 22. Wszystkie drogi wewnętrzne mieszczą się w liniach rozgraniczających autostrady, ale zostały poprowadzone poza ogrodzeniem i pasami ziemi izolacyjnej. Wskazano, że położenie dróg wewnętrznych ilustruje rys. „Plan zagospodarowania terenu”.

**(dowód: fragmenty umowy na eksploatację i utrzymanie autostrady (...) – k. 299-361 v, wyciąg z projektu budowlanego autostrady (...) - k. 925, fragmenty zeznań wnioskodawcy słuchanego w charakterze strony – k. 408v-409, 528v-529, 933v-935v, 936v~937, zeznania A. T. członka zarządu (...) S.A. słuchanej w charakterze strony - k. 934v~935v, 937, zeznania R. M. dyrektora Oddziały (...) w G. słuchanej w charakterze strony - k. 935v-937, mapa w projekcie budowlanym - plan zagospodarowania terenu k. 475-477, wyciąg z projektu budowlanego k. 926)**

Podczas oględzin miejsca dojazdu z drogi publicznej do nieruchomości wnioskodawcy T. B. wskazał, że przebieg służebności drogowej winien prowadzić w kierunku północnej linii prostej widocznej w oddali drogi gminnej prowadzącej do M., przez nieruchomości

10

należące do uczestników postępowania R. N. oraz następców prawnych G. N. tj. K. M. (2) i A. N. (działka nr (...)), (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. (działka nr (...)), W. i J. G. (działka nr (...)) oraz Skarbu Państwa - Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad (działka nr (...)). Sąd ustalił, że wskazany przez wnioskodawcę teren jest nierówny i zagospodarowany rolniczo.

**(dowód: protokół oględzin z dnia 1 kwietnia 2011 r. – k. 132-134 i 135-136, odpis z księgi wieczystej Kw nr (...) - Ł 63, odpis z księgi wieczystej Kw nr (...) - k. 55, odpis z księgi wieczystej Kw nr (...) – k. 64, odpis z księgi wieczystej Kw nr (...) – k. 65, wypis uproszczony z rejestru gruntów – k. 66, odpis skrócony aktu zgonu G. N. – k. 867, akt poświadczenia dziedziczenia – k. 892~892v)**

Istnieją trzy możliwe warianty przebiegu drogi koniecznej zapewniającej nieruchomości wnioskodawcy (działki nr (...)) dostęp do drogi publicznej.

Drogą publiczną, z której możliwy jest dojazd do przedmiotowej nieruchomości jest ulica (...) prowadząca do miejscowości L. (działka nr (...), obręb L., Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Tczewie - własność Gminy T.), przylegająca do autostrady z przeciwległej strony niż nieruchomość wnioskodawcy, która to droga przed wybudowaniem autostrady biegła również po działce (...), przylegającej do autostrady i nieruchomości wnioskodawcy. Z drogi tej korzystał wnioskodawca przed wybudowaniem autostrady, przy czym wcześniej poczynił nakłady na jej urządzenie. Obecnie dojazd do drogi na działce (...) umożliwia droga serwisowa, z której korzysta wnioskodawca, opisana szczegółowo (co do szerokości, długości, stanu nawierzchni) na wstępie ustaleń faktycznych. Wariant ten w opinii biegłego P. C. oznaczony został kolorem czerwonym (k. 438).

Kolejną drogą publiczną biegnącą w niedalekiej odległości od nieruchomości wnioskodawcy jest od strony północnej droga powiatowa nr (...) (w działce nr (...)), która przecina autostradę wiaduktem (w działkach nr (...) - Kw nr (...)). Dojazd od niej do przedmiotowej nieruchomości aktualnie nie istnieje. Hipotetycznie jest możliwy z dwóch kierunków lecz dużych obu przypadkach po wykonaniu dużych prac drogowo - ziemnych.

Jedno z połączeń biegnie najpierw w kierunku wschodnim po istniejącej drodze na działkach nr (...), następnie skręca w kierunku północnym, gdzie droga biegłaby bezpośrednio wzdłuż ogrodzenia autostrady w obszarach działek nr (...) (Kw nr (...) - własność Skarbu Państwa), 173/5 (Kw nr (...) 648/0 - współwłasność R. N., K. M. (2) i A. N.), 176/3 (Kw nr (...) -własność (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.), 177/4 (Kw nr

11



(...) - współwłasność W. i B. G. (1) i 178/2 (Kw nr (...) - własność Skarbu Państwa) do istniejącego zjazdu z drogi w pole. Gdyby droga ta była bardziej odsunięta od krawędzi pasa ruchu autostrady, to znacznie zwiększyłyby się uciążliwość dla właścicieli nieruchomości, przez które przebiega (grunty rolne R. N., K. M. (2) i A. N.), gdyż mieliby oni problem z użytkowaniem drobnego pasa ruchu. Przebieg trasy następuje w większości po polu ornym, na granicy działek nr (...), w obniżeniu istnieje ciek wodny. Maksymalna deniwelacja terenu wynosi 14 m. Jest to wariant nr II drogi koniecznej. Wariant ten oznaczony został w opinii biegłego P. C. kolorem zielonym (k. 438). Trasa drogi koniecznej ustalona przez biegłego biegnie bezpośrednio przy ogrodzeniu autostrady. Łącznie w obszarze zajmowanych siedmiu działek gruntu ma ona 912 metrów długości i zajmuje 4560 m<sup>2</sup>.

Drugie z połączeń rozpoczyna się od zachodniego krańca działki gminnej nr (...), urządzonej jako droga do wysokości granicy pomiędzy działkami (...) - dalej użytkowaną jako pole orne - i biegnie w kierunku zachodnim przez obszar działki nr (...) (Kw nr (...) - współwłasność T. i A. B.), gdzie po minięciu wierzchołka wzniesienia skręca w kierunku północnym, dochodząc do działki nr (...), stanowiącej drogę osiedlową (Kw nr (...) - współwłasność wielu osób fizycznych), dalej poprzez działki nr (...), stanowiące w dalszym ciągu tą samą drogę osiedlową, dochodzi do drogi powiatowej na działce nr (...). Przebieg trasy następuje częściowo po polu ornym. Maksymalna deniwelacja terenu wynosi 12 m. Jest to wariant nr III drogi koniecznej oznaczony przez biegłego kolorem niebieskim. Łącznie w obszarze zajmowanych sześciu działek gruntu wariant ten ma długość (...) i zajmuje powierzchnię 5730 m<sup>2</sup>.

Ustalenie drogi koniecznej dla, stanowiących własność T. B., działek nr (...), poprzez wybudowanie wiaduktu nad autostradą (...), prowadzącego do drogi publicznej (działki nr (...)), wiązałoby się z konieczności poniesienia kosztów wynoszących około 10 mln zł. W trakcie realizacji takiej inwestycji koniecznym byłoby częściowe zamknięcie autostrady na okres około jednego roku. Budowa wiaduktu spowodowałaby również spadek natężenia ruchu na autostradzie z uwagi na wybór przez kierowców dróg alternatywnych.

***(dowód: opinia biegłego P. C. - k. 435-438, wyjaśnienia ustne biegłego P. C. - k. 955v-956, zeznania A. T. cz łonka zarządu (...) S.A. słuchanej w charakterze strony - k. 934v-935v, 937, zeznania R. M. dyrektora Oddziału (...) w G. słuchany w charakterze strony - k. 935v-937)***

12

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów złożonych przez strony oraz opinii biegłych. Za miarodajną dla ustaleń w sprawie Sąd uznał w pełni opinię biegłego P. C. z dnia 10 marca 2013 r. (k. 435-438) -jej szczegółowe omówienie zawarte zostało w dalszej części uzasadnienia.

Podstawa swoich ustaleń w sprawie Sąd uczynił również opinię biegłego W. P. z dnia 4 kwietnia 2011 r. (k. 139-141) w zakresie ustaleń faktycznych poczynionych przez biegłego co do parametrów drogi serwisowej (wariant I w opinii biegłego P. C.). Ustalenia te nie były przez strony kwestionowane, zostały poczynione na podstawie oględzin z uczestnictwem stron i Sądu. W szczególności na podstawie ustaleń biegłego Sąd podzielił sformułowany przez niego w opinii wniosek co do tego, że droga serwisowa z uwagi na swoje parametry spełnia warunki ustalone Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który to akt ustala warunki dojazdów do nieruchomości (wskazując w § 14, że szerokość jezdni zapewniającej dojazd do nieruchomości nie może być mniejsza niż 3 metry).

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania słuchanych w sprawie świadków: J. K. (karta 90-90v) oraz B. B. (1) (k. 120-121). Osoby te zeznały logicznie i spójnie, przekazując wiedzę pozyskaną w ramach wykonywania swoich obowiązków zawodowych, nie pozostają w konflikcie z wnioskodawcą. Za wiarygodne, jako nie zawierające wewnętrznych sprzeczności i wzajemnie ze sobą co do zasady zgodne, Sąd uznał również zeznania pozostałych świadków: H. Ł. i R. R., P. B., J. T. i K. M. (3) (k. 119-121 v). Wskazać należy, że zeznania te w znacznej mierze odebrane zostały na okoliczność braku po stronie nieruchomości wnioskodawcy dostępu do drogi publicznej, która

to okoliczność została już przesądzona prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 8 października 2014 r. W zakresie, a jakim zeznania te dotyczyły stanu drogi serwisowej, z której korzysta wnioskodawca, co do zasady pokrywały się z pozostałymi dotyczącymi tej materii dowodach, tj. zeznaniach świadków K. i B., oględzinach nieruchomości, opiniach biegłych P. i C., z tym zastrzeżeniem, że nie zasługiwały w ocenie Sądu na wiarę zeznania świadka P. B. w zakresie, w jakim wskazywał on, że przyczyną kolizji, jaka miała miejsce podczas korzystania z drogi serwisowej, był zły stan drogi. Okoliczność ta nie została bowiem potwierdzona innymi dowodami, w szczególności jakąkolwiek dokumentacją (zeznaniem szczególności sporządzoną przez Policję, której świadek miał zgłosić fakt kolizji) czy zeznaniami innych świadków.

13

Kwestia oceny mocy dowodowej opinii biegłego z zakresu drogownictwa T. S. zostanie omówiona w dalszej części uzasadnienia przy rozważaniach prawnych co do wyboru wariantu przebiegu drogi koniecznej.

Wobec przesądzenia postanowieniem wstępnym Sądu Rejonowego w Tczewie z dnia 8 listopada 2013 r., zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 8 października 2014 r. w sprawie XVI ACa297/14, że roszczenie wnioskodawcy o ustanowienie drogi koniecznej zasługuje co do zasady na uwzględnienie, przedmiotem dalszego rozpoznania przez Sąd było ustalenie przebiegu tej drogi.

W tym zakresie Sąd w pełni oparł się na treści przepisów art. 145 kc, w których ustawodawca zawarł wytyczne, jakimi kierować winien się Sąd przy wyznaczeniu przebiegu drogi koniecznej. Pierwszym, zasadniczym, bo realizującym istotę instytucji tej służebności warunkiem, jaki spełniać musi droga konieczna jest, aby jej przebieg zapewniał odpowiedni dostęp do drogi publicznej (art. 145 § 1 kc), czyli taki, by zaspokojone zostały potrzeby komunikacyjne nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, które to skomunikowanie jest konieczne dla rzeczywistego pełnego korzystania z nieruchomości czy też realizowania uprawnień przysługujących właścicielowi z tytułu własności (np. prawa do zabudowania nieruchomości). Jednocześnie przy ustalaniu przebiegu Sąd winien kierować się zasadami wprowadzonymi przez ustawodawcę w kolejnych przepisach, tj. zasadą proporcjonalności (art. 145 § 2 zd. 1 kc) oraz interesu publicznego (art. 145 § 3 kc). Zgodnie bowiem z art. 145 § 2 zd. 1 kc przeprowadzenie drogi koniecznej winno nastąpić z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (zasada proporcjonalności), zgodnie zaś z art. 145 § 3 kc przy wyznaczaniu przebiegu drogi koniecznej Sąd uwzględniać winien interes społeczno-gospodarczy.

Odnosząc się do pierwszej z zasad, uznać należy, że wybór określonego sposobu przebiegu drogi koniecznej musi zostać poprzedzony wazaniem przez Sąd potrzeb nieruchomości władnącej oraz konsekwencji określonej lokalizacji drogi koniecznej dla nieruchomości obciążonej, a wybór określonej trasy drogi koniecznej winien być wynikiem bilansu korzyści i strat wynikających z przeprowadzenia drogi w określonym przebiegu. Zasada proporcjonalności nie ma uniwersalnego wymiaru, gdyż jej zastosowanie związane jest ściśle z konkretnym stanem faktycznym i specyfiką badanych nieruchomości. Ustanawiając drogę konieczną Sąd winien mieć jednakże zawsze na względzie istotę tej instytucji jako ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości cudzej. Wybrany przez Sąd wariant przebiegu drogi ma stanowić bowiem odpowiedź nie tylko na potrzeby nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej, ale również gwarancję, że obciążenie nieruchomości, po której droga ma przebiegać, następuje z najmniejszą dla niej dolegliwością. Każde obciążenie nieruchomości polegające na przyznaniu prawa do korzystania z niej innej osobie oznacza konieczność godzenia się jej aktualnego właściciela z przyznaniem potrzebom innej osoby

14

(oczywiście w kontekście zapewnienia właściwego ładu społeczno - gospodarczego) prymatu nad wynikającymi z prawa własności uprawnieniami do korzystania z nieruchomości. Ustanawiając służebność drogi koniecznej Sąd winien zatem ustalić jej przebieg tak, by tak dalece jak to możliwe pogodzone zostały interesy właściciela nieruchomości izolowanej (przy czym interes właściciela nieruchomości izolowanej realizuje się w samym ustanowieniu służebności) i odgradzającej dostęp do drogi publicznej.

Sąd podziela również wyrażony w orzecznictwie pogląd, że stosując zasadę proporcjonalności istotnym jest zbadanie, w jaki sposób dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej i z jakich przyczyn nieruchomości została go pozbawiona, jakie jest stanowisko większości właścicieli gruntów, przez które droga ma przebiegać, jakich czynności czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnącej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych (postanowienie z 14.11.1997 r. w sprawie II CKN 456/97, L.). Wobec wielości kryteriów podlegających uwzględnieniu przy stosowaniu zasady proporcjonalności nie jest uzasadnionym wniosek, że odpowiadać tej zasadzie będzie ustanowienie drogi koniecznej w najkrótszym z możliwych przebiegów (zob. post. SN z 8.1.2010 r., IV CSK 264/09, L.).

Uwzględniając zaś konieczność zgodności przebiegu drogi koniecznej z interesem społeczno-gospodarczym Sąd winien mieć na względzie nie tylko interesy właścicieli sąsiadujących nieruchomości, ale także interes publiczny. Kryterium to, w odróżnieniu od przesłanki proporcjonalności, uznać należy za obiektywne, albowiem Sąd nie dokonuje oceny jego oceny przez pryzmat indywidualnych interesów właścicieli nieruchomości władnącej i obciążonej. Klauzula ta pozwala sądowi na zbadanie skutków, jakie ustanowienie drogi koniecznej spowoduje dla "interesu publicznego", a więc np. innych nieruchomości (hałas samochodowy), środowiska naturalnego, zachowania walorów krajobrazowych, stosunków lokalnych (zob. np. powołana uchw. SN z 14.5.2014 r., III CZP 14/14), bezpieczeństwa ruchu drogowego

Statuowana art. 145 § 2 kc zasada proporcjonalności stanowi oczywistą konsekwencję samej istoty tej instytucji - jej wyjątkowego charakteru. Roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej przysługuje bowiem jedynie w sytuacji, gdy nieruchomość nie ma w ogóle odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i w konsekwencji, żądanie ustanowienia tej służebności nie może zostać uwzględnione, jeżeli celem wnoszącego jest jedynie uzyskanie dla swojej nieruchomości dostępu do drogi publicznej korzystniejszego od już istniejącego (zob. np. post. SN z 21.6.2011 r., I CSK 646/10, L.; post. SN z 17.3.2011 r., IV CSK 313/10, L.; post. SN z 13.1.1999 r., III CKN 103/98, L.). Po przesądzeniu zatem o konieczności ustanowienia drogi koniecznej Sąd winien ustalić jej przebieg kierując się tym, by skutkowało on jak najmniejszym obciążeniem dla nieruchomości odgradzających od drogi publicznej, nie zaś tym, aby przebieg ten był jak

15

najdogodniejszy dla nieruchomości izolowanej. Podkreślenia wymaga, że interes właściciela nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej wyraża się już w samym zapewnieniu mu komunikacji z tą drogą. Powyższe oznacza, że poszukując najbardziej odpowiedniego przebiegu drogi koniecznej i ważąc w tym zakresie interesy poszczególnych właścicieli, Sąd winien każdorazowo dać prymat ochronie interesu prawa właścicieli nieruchomości sąsiednich odgradzających nieruchomość od drogi publicznej.

Tym samym, w ocenie Sądu, w przypadku, gdy możliwym dla zapewnienia odpowiedniego jest ustalenie przebiegu drogi koniecznej w kilku wariantach obowiązkiem Sądu jest wybór takiego z nich, który niósł będzie za sobą najmniejszą dolegliwość dla właścicieli nieruchomości sąsiednich, tzn. wybrać jako nieruchomość, po której przebiegać ma droga konieczna, nieruchomość, dla której, z uwagi przede wszystkim na jej przeznaczenie i faktyczny sposób korzystania, okoliczność współkorzystania z niej przez inne osoby w ramach służebności stanowić będzie najmniejsze obciążenie, najmniejszą ingerencję w realizację przez jej właściciela jego podstawowego przywileju - uprawnienia do korzystania z nieruchomości (tak np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1985 w sprawie III CRN 311/84, postanowienie z dnia 14 listopada 1997 r. w sprawie II CKN 456/97, postanowienie z dnia 13 stycznia 1999 r. w sprawie III CKN 103/98, postanowienie z dnia 17 listopada 2004 r. w sprawie IV CK 352/04, postanowienie z dnia 13 marca 2011 r. w sprawie IV CSK 313/13).

Reasumując: „Potrzeba zapewnienia dostępu do drogi publicznej nie może oznaczać przerzucania na właściciela nieruchomości obciążonej obowiązku jego zapewnienia kosztem istotnego naruszenia uprawnień właścicielskich. W takim bowiem wypadku nastąpiłoby nieuzasadnione uprzywilejowanie właściciela nieruchomości władnącej.” (tak Sąd Najwyższy z dnia 8 marca 2002 r. w sprawie III CKN 564/00, który to pogląd Sąd rozpoznający sprawę przyjmuje za własny.

Odnosząc powyższe rozważania do realiów sprawy Sąd ustalił, że najbliższymi względem nieruchomości wnioskodawcy drogami należącymi do dróg publicznych w rozumieniu ustawy z 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., póź. 460 j.t. ze zm.) publicznymi są oczywiście autostrada A 1 (do której nieruchomość wnioskodawcy bezpośrednio przylega), droga gminna (zlokalizowana na działce (...), z której wnioskodawca korzysta obecnie, a która została przecięta przebiegiem autostrady) oraz droga powiatowa od strony północnej o nr 10-472 (która przecina autostradę wiaduktem i krzyżuje się z wyżej wskazaną drogą gminną).

Z uwagi na specyfikę dróg kategorii autostrady nie było obiektywnie możliwym ustanowienie dla nieruchomości wnioskodawcy dostępu do tej właśnie drogi i koniecznym było zapewnienie tej nieruchomości dostępu do jednej z pozostałych wyżej wskazanych dróg.

Ustalając przebieg drogi koniecznej Sąd oparł się na wnioskach opinii biegłego z zakresu

16

geodezji i kartografii P. C. z dnia 10 marca 2013 r. (k. 435-438). Opinia ta w ocenie Sądu zasługiwała na uwzględnienie, albowiem biegły w sposób staranny i wnikliwy przeprowadził analizę zleconej mu materii i następnie wyczerpująco, stanowczo i zrozumiale udzielił odpowiedzi na zakresloną przez Sąd tezę, wskazując i opisując trzy możliwe warianty przebiegu drogi koniecznej. W ocenie Sądu treść opinii uzasadnia stwierdzenie, że biegły dysponuje należyłą wiedzą z zakresu geodezji i doświadczeniem zawodowym, które konieczne były do zbadania zleconego mu zagadnienia. Bez znaczenia dla takiej właśnie oceny pozostały zastrzeżenia zgłoszone przez uczestników, ograniczające się jedynie do wskazania, że biegły w swojej opinii wyraził ponad ustalenia wynikające ze swojej wiedzy również swoją ocenę prawną dotyczącą istotnych okoliczności faktycznych, niejako oceniając przedstawione przez siebie warianty z uwzględnieniem zasad statuowanych art. 145 § 2 i 3 kc, co oczywiście zastrzeżone jest do kompetencji Sądu. Przyznając zatem uczestnikowi rację co do wyjścia przez biegłego poza właściwą mu wiedzę specjalną, Sąd uznał zarazem, że uchybienie to pozostało bez wpływu na miarodajność tego dowodu w zakresie, w jakim biegły zrealizował zakresloną mu tezę.

W swojej opinii biegły geodeta wskazał na trzy warianty przebiegu drogi koniecznej dla nieruchomości wnioskodawcy i warianty te wytyczył na mapie stanowiącej załącznik do opinii.

Niezależnie od tego Sąd zbadał również możliwość ustanowienia drogi koniecznej zgodnie z pierwotnym żądaniem wniosku, tj. prostopadle do przebiegu autostrady, w pasie drogi gminnej przerwanej przez autostradę. Taki przebieg drogi wymagałby co oczywiste budowy wiaduktu ponad autostradą. Sąd, przesłuchując za uczestnika Skarb Państwa - Dyrektora Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad ustalił, że budowa takiego wiaduktu wiązałaby się z daleko idącym obciążeniem dla nieruchomości uczestnika. Przez czas trwania budowy wiaduktu (jak wskazywał przesłuchiwany uczestnik około roku) znacznie zakłócone pozostawałoby bowiem korzystanie z autostrady przez jej użytkowników - w związku z koniecznością etapowego wznoszenia wiaduktu i zamykaniem części ruchu na czas budowy. Wobec znaczenia autostrady dla komunikacji krajowej (jest to podstawowy węzeł komunikacyjny między południem i północą Polski), liczby jej codziennych użytkowników, jest dla Sądu również oczywistym, że niezależnie od stwierdzenia, że obciążenie nieruchomości władnącej byłoby w tym przypadku nadmierne (art. 145 § 1 zd. 2 kc), taki przebieg drogi koniecznej byłby sprzeczny z ogólnym interesem społeczno - gospodarczym (art. 145 § 3 kc). Tak zatem z uwagi na niespełnienie przez przedmiotowy wariant przesłanki proporcjonalności i zgodności z interesem społeczno - gospodarczym, Sąd definitywnie wariant ten odrzucił.

Spośród pozostałych wariantów, tj. trzech możliwych przebiegów drogi koniecznej wskazanych przez biegłego w opinii, za wariant najbardziej optymalny, spełniający przesłanki z art. 145 § 1 i 3 kc, Sąd uznał wariant oznaczony przez biegłego jako wariant I.

17

Przed przystąpieniem do przedstawienia szczegółowego uzasadnienia podjętej przez Sąd rozstrzygnięcia, koniecznym jest jednakże odniesienie się do kwestii zastrzeżeń, jakie podniósł uczestnik (...) Spółka Akcyjna w S., a za nim również i uczestnika Skarb Państwa -Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, dotyczących przebiegu drogi koniecznej określonej przez biegłego C. jako wariant II. Zastrzeżenie to sprowadzało się do wskazania, że ustalona przez biegłego trasa drogi koniecznej w tym wariantcie jest nieprawidłowa z uwagi na niezachowanie obowiązujących wymogów techniczno - budowlanych dotyczących zlokalizowania innych obiektów budowlanych w pobliżu autostrady.

Uczestnik wskazał, że przebieg wariantu II jest nieprawidłowy z uwagi na to, że, jak wskazał biegły w opinii i na rozprawie w dniu 16 maja 2016 r., w tym wariantcie droga konieczna przebiega bezpośrednio przy krawędzi pasa, bezpośrednio przy ogrodzeniu autostrady w odległości około 12 metrów od pasa ruchu, a zatem niezgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, który to przepis przewiduje, że minimalna odległość obiektu budowlanego od autostrady to 50 metrów. Jednocześnie uczestnik wskazał, że ze względu na to, że przebieg ogrodzenia pokrywa się z liniami rozgraniczającymi pas autostrady, nie znajduje w sprawie zastosowania wskazywany przez biegłego T. S. § 35 ust. 2 Rozporządzenia ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących autostrad płatnych z dnia 16 stycznia 2002 r. (Dz. U. nr 12, póź. 116). Uczestnik podniósł, że błędnym było ustalenie biegłego T. S., że droga konieczna przebiega poza pasem autostrady ale w liniach rozgraniczających pas autostrady, albowiem ogrodzenie, przy którym biegnie droga konieczna w wariantcie II pokrywa się z linią rozgraniczającą autostradę (ogrodzenie to nie znajduje się między liniami rozgraniczającymi, ale wyznacza linię rozgraniczającą). Tym samym nie znajduje możliwość ocenie uczestnika zastosowania przywołany przez biegłego § 35 ust. 2 Rozporządzenia albowiem dopuszcza on możliwość umieszczenia pasów drogowych innych dróg (niezbędnych do odtworzenia połączeń przerwanych w wyniku budowy lub eksploatacji autostrady) pomiędzy liniami rozgraniczającymi zakreślającymi pas drogowy autostrady. W ocenie uczestnika lokalizacja drogi koniecznej poza liniami rozgraniczającymi wyłącza stosowanie § 35 i nakazuje zachowanie wymagań z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, który przewiduje, że przy usytuowaniu obiektów budowlanych przy autostradzie biegnącej poza terenem zabudowanym, konieczne jest zachowanie odległości 50 metrów od zewnętrznej krawędzi. Wnioskodawca zwalczał powyższe twierdzenie, wskazując, że zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy o drogach publicznych, za zgodą zarządcy drogi w szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwe jest usytuowanie drogi w sąsiedztwie autostrady w odległości mniejszej niż wskazana w art. 43 ust. 1. Podobnie możliwe jest pozostawienie już istniejących w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, jeśli nie powodują zagrożenia i utrudnień w ruchu drogowym i nie zakłócają

18

wykonywania zadań zarządcy drogi.

Dokonując wyboru wariantu drogi koniecznej Sąd nie podzielił powyższych zastrzeżeń uczestnika (...) S.A. w S., następnie popartych również przez uczestnika Skarb Państwa -Generalnego Dyrektora (...) i Autostrad. Sąd rozpoznający wniosek podziela bowiem w pełni pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 lutego 2008 r. w sprawie II CSK 517/07 (L.), że w postępowaniu w przedmiocie ustanowienia drogi koniecznej można rozważać zgodność przebiegu ustanawianej drogi z przepisami budowlanymi jedynie w ramach kryteriów: interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 3 KC) i obciążenia gruntów sąsiednich (art. 145 § 2 zd. pierwsze KC), jednak nie można i nie powinno się traktować przepisów budowlanych jako bezwzględnej przeszkody do przeprowadzenia drogi koniecznej przez inną nieruchomość. Przyjmując powyższe założenia Sąd miał na względzie przede wszystkim ratio legis wprowadzenia instytucji drogi koniecznej. Służebność ta ma charakter wyjątkowy, albowiem znajduje zastosowanie wówczas, gdy z jakichkolwiek przyczyn nie zostały zachowane przepisy administracyjno-budowlane nie dopuszczające do pozostawienia nieruchomości bez dostępu do drogi publicznej i nieruchomość stała się niewydolna pod względem społeczno - gospodarczym. W takiej sytuacji priorytetem winna być sanacja tej sytuacji poprzez zapewnienie nieruchomości dostępu do drogi publicznej, a jedynymi wymogami co do przebiegu drogi koniecznej, które muszą być w takiej sytuacji dochowane, winny być względy bezpieczeństwa dla użytkowników tej drogi i ewentualnych użytkowników nieruchomości sąsiednich.

Kierując się powyższymi względami, Sąd stwierdził, że brak było w realiach sprawy podstaw do uznania, aby przebieg drogi koniecznej w wariantie II, tj. bezpośrednio przy ogrodzeniu autostrady (i tym samym przy liniach rozgraniczających autostradę) był ustalony niewłaściwie. Jakkolwiek nie zostały przy ustaleniu tego przebiegu zachowane wymogi dotyczące odległości sytuowanych obiektów od autostrady, to, w ocenie Sądu, powyższe w przypadku ustalenia przebiegu drogi w tym wariantie pozostawałoby bez wpływu na bezpieczeństwo dla użytkowników drogi koniecznej i użytkowników autostrady, jak też w żaden sposób nie zakłócałoby ruchu na autostradzie. Koniecznym w ocenie tej kwestii jest również uwzględnienie faktu, że wnioskodawca obecnie jest użytkownikiem drogi, która jest usytuowana bez zachowania wskazanych ustawą o drogach publicznych wymogów odległości od krawędzi autostrady (droga serwisowa jest elementem infrastruktury autostrady) i zarówno uczestnik (...) jak i SP - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad wnieśli o to, by temu właśnie sposobowi zapewnienia wnioskodawcy dostępu do drogi publicznej nadany został przez Sąd status drogi koniecznej. W braku rzeczywistej różnicy w korelacji lokalizacji drogi serwisowej (wariant I) i drogi w wariantie II względem autostrady, nie mogłyby, w ocenie Sądu, stanowić przeszkody dla wyboru wariantu II przepisy o charakterze administracyjnym. Przeciwna temu wnioskowi ocena byłaby w realiach

19

sprawy rażąco niesprawiedliwa i krzywdząca, racjonalnie nieuzasadniona.

Podkreślenia przy tym wymaga również, że wymóg zachowania ustawą określonej odległości od krawędzi zewnętrznej autostrady nie ma charakteru bezwzględny, albowiem, co słusznie wskazał wnioskodawca, już w kolejnym przepisie ustawodawca przewidział możliwość odstępstwa od tego wymogu warunkując go jedynie klauzulą generalną („szczególnie uzasadnionym przypadkiem”). W ocenie Sądu sytuacja, w której to wskutek inwestycji zarządcy drogi właściciel zostaje pozbawiony dostępu do drogi publicznej przez przebieg nowo wybudowanej drogi, z pewnością stanowi przypadek szczególny, uzasadniający uprzywilejowanie tego właściciela (poprzez wyłączenie wobec niego rygoryzmu przepisów administracyjnych) na etapie jego starań o przywrócenie funkcjonalności społeczno - gospodarczej jego nieruchomości.

W tym stanie rzeczy, stwierdzając, że byłoby hipotetycznie możliwym ustalenie przebieg drogi koniecznej zgodnie z wariantem II opinii, Sąd oddalił wniosek uczestnika Skarbu Państwa - Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłych z zakresu drogownictwa - projektowania dróg na okoliczność ustalenia właściwego przebiegu drogi koniecznej w wariantie II opinii biegłego C.. Koniecznym jest jednocześnie wyjaśnienie, że Sąd w pełni podziela wyrażoną przez uczestników krytyczną ocenę przydatności dla ustaleń w sprawie opinii biegłego T. S., przyjmując ją jako miarodajny materiał dowodowy jedynie w zakresie, w jakim biegły wskazał na istniejące uregulowania prawne dotyczące zasad związanych z funkcjonowaniem drogi o statusie autostrady i przywołał ich treść. W pozostałym zakresie, w szczególności co do wniosków biegłego wyprowadzonych z poczynionych ustaleń faktycznych i samych ustaleń faktycznych co do przebiegu drogi koniecznej w wariantie II, Sąd uznał przedmiotową opinię za niewiarygodną. Jak wykazało słuchanie biegłego na rozprawie, biegły nie był w stanie właściwie określić przebiegu drogi koniecznej w wariantie II na mapie, która to okoliczność była niezbędna do prawidłowego wykonania zleconej mu tezy. W konsekwencji jego wnioski w zakresie zgodności odległości drogi koniecznej od autostrady również nie mogły zostać uwzględnione. Powyższe, wobec zaprezentowanego powyżej, przyjętego przez Sąd, poglądu co do braku bezwzględnego charakteru przepisów budowlano - administracyjnych jako przeszkody dla ustanowienia drogi koniecznej, pozostało bez wpływu na rozstrzygnięcie w sprawie (zwłaszcza wobec wyboru przez Sąd innego wariantu drogi koniecznej niż objęty zastrzeżeniami uczestników).

Dysponując zatem trzema hipotetycznie możliwymi wariantami przebiegu drogi koniecznej za najbardziej optymalny, spełniający przesłanki z art. 145 § 1 i 3 kc, Sąd uznał wariant oznaczony przez biegłego jako wariant I.

Wariant ten zakłada, że droga konieczna winna biec po nieruchomościach należących do Skarbu Państwa a stanowiących pod względem funkcjonalnym drogą serwisową autostrady, z której

to drogi wnioskodawca od wybudowania autostrady do chwili obecnej korzysta. W ocenie Sądu wariant ten w pełni realizuje zasadę proporcjonalności jak też zgodny jest z interesem społeczno -gospodarczym.

W pierwszej kolejności koniecznym jest podkreślenie, że jest to wariant, który nie niesie za sobą żadnych konsekwencji w postaci faktycznego (odczuwalnego jako niedogodność) obciążenia nieruchomości sąsiednich. W istocie bowiem na etapie projektowania i następnie decyzji o lokalizacji autostrady A 1 drodze serwisowej nadany został dodatkowy charakter drogi dojazdowej do nieruchomości wnioskodawcy i uczestnika R. N. (i wówczas jeszcze żony G. N.) (wyciąg z projektu budowlanego k. 926). Dokumentacja projektowa spółka (...) w postaci wyciągu z projektu budowlanego (k. 926) zawierająca założenia dla drogi serwisowej nie została zakwestionowana przez wnioskodawcę ( k. 1121) (choć wnioskodawca wyciąga z niej dla siebie odmienne, a w ocenie Sądu nieuzasadnione treści tego projektu, wnioski). Ustanowienie drogi koniecznej na drodze serwisowej nie tylko nie będzie stanowiło dla jej właściciela - Skarbu Państwa - jakiegokolwiek dolegliwości, ale i urzeczywistni formalnie cel wybudowania tej drogi. Droga ta została zaprojektowana z uwzględnieniem potrzeb drogi przeznaczonej do codziennego użytku i z pewnością odpowiada wymogom, jakie spełniać musi droga dojazdowa o charakterze dojazdowym, a które zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W tym miejscu zasadnym jest wskazanie, że bez istotnego wpływu na ustalenia Sądu pozostawało pismo Ministra Infrastruktury z dnia 9 czerwca 2011 r., na które wielokrotnie powoływał się wnioskodawca. W treści pisma wskazano, że droga serwisowa nie jest drogą publiczną, która to okoliczność pozostawała bezsporna od rozpoznania apelacji od wydanego w sprawie wyroku wstępnego. W przedmiotowym piśmie wskazano również, że drogi serwisowe leżące wzdłuż autostrady zostały zaprojektowane i wybudowane wyłącznie do celów związanych z eksploatacją i utrzymaniem autostrady A1, czemu stanowczo przeczy treść projektu budowlanego w oparciu o który autostrada A1 została zrealizowana (k. 926). Niezależnie od powyższego, nawet gdyby powyższe stwierdzenie polegało w przypadku drogi serwisowej prowadzącej do nieruchomości wnioskodawcy na prawdzie (na co został przedstawiony skuteczny przeciwdowód przez uczestnika (...) S.A. w S.), to nadal pozostawałoby w gestii Sądu ustalenie, czy mimo nieprzeznaczenia przedmiotowej drogi serwisowej na taki właśnie cel, może ona zapewnić wnioskodawcy odpowiedni dostęp do drogi publicznej (co stanowi przedmiot rozważań dalszej części uzasadnienia).

Podkreślić przy tym należy, że wszystkie nieruchomości (poza nieruchomości obejmującą działkę (...) w wariantcie II należąca do (...) Sp. z o.o.) po których przebiegają wariant II i III opinii biegłego P. C. znajdują się w prywatnym posiadaniu osób fizycznych, służą

zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych czy też działalności rolnej. Nieuzasadnionym zatem Sąd uznał obciążenie tych nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz wnioskodawcy w sytuacji, gdy możliwym jest przeprowadzenie drogi koniecznej całkowicie bez ingerencji w zakres posiadania właścicielskiego Skarbu Państwa, tym bardziej, że to z działań Skarbu Państwa (podjętej inicjatywy budowy autostrady) wnioskodawca został pozbawiony dotychczasowego dostępu do drogi publicznej. W ocenie Sądu przerzucanie w takich okolicznościach obowiązku zapewnienia dostępu do drogi publicznej nieruchomości wnioskodawcy na innych sąsiadów wnioskodawcy nie odpowiadałoby wymogom zgodności przebiegu drogi koniecznej z interesem społeczno -gospodarczym. Przyjęcie jako drogi koniecznej drogi serwisowej w istocie stanowi również realizację nakazu z art. 145 § 2 zd. 2 kc, aby w sytuacji, gdy potrzeba ustanowienia drogi była następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie doszło do porozumienia, zarządzone zostało przez Sąd, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. W realiach sprawy, jak zostało to wyżej wyjaśnione, wnioskodawca został pozbawiony dostępu do drogi publicznej wskutek budowy autostrady, pod którą to inwestycję sprzedał Skarbowi Państwa część swojej nieruchomości. Słusznym jest zatem oczekiwanie, aby to między stronami tej transakcji rozwiązana została kwestia przywrócenia wnioskodawcy dostępu do drogi publicznej. Zauważyć należy, że droga serwisowa biegnie w części po działce o nr (...), która została przez Skarb Państwa zakupiona od wnioskodawcy.

Wnioskodawca podniósł liczne zarzuty przeciwko takiemu przebiegowi drogi koniecznej przy czym argumentem przeważającym pozostawała długość trasy, jaką wnioskodawca musi pokonać drogą serwisową, by połączyć się z drogą gminną, do której przed wybudowaniem autostrady miał bezpośredni dostęp. Wariant ten w istocie stanowi względem przebiegu drogi, z jakiej korzystał wcześniej wnioskodawca, swoisty objazd, albowiem droga konieczna w tym wariantcie biegnie po drodze serwisowej autostrady przylegającej do autostrady przez odległość niemal kilometra w kierunku południowym, następnie pod autostradą i ponownie przez niemal kilometr w kierunku północnym, co łącznie daje odległość 2042 m.

W odniesieniu do podstawowego zarzutu wnioskodawcy wskazać ponownie należy, że wyznaczając przebieg drogi koniecznej Sąd ma obowiązek kierować się nie względami wygody wnioskodawcy, ale przesłankami określonymi przez ustawodawcę - potrzebami nieruchomości pozbawionej dostępu, jak najmniejszym obciążeniem dla nieruchomości przez które droga konieczna miałaby zostać przeprowadzona oraz zgodnością przebiegu drogi koniecznej z interesem społeczno - gospodarczym. Wybrany przez Sąd wariant odpowiada na wszystkie potrzeby nieruchomości wnioskodawcy wynikające z jej aktualnego przeznaczenia, albowiem zapewnia on właściwą komunikację między nieruchomością a drogą publiczną dla zamieszkujących

22

nieruchomość i ewentualnych klientów prowadzonej przez tych mieszkańców działalności gospodarczej, jak też zapewnia odpowiedni dojazd na część nieruchomości zajętej pod uprawy rolne dla dzierżawcy, w tym swobodny przejazd maszynami rolniczymi niezbędnymi do uprawy roli.

Droga ta ma bowiem na całej swojej długości szerokość większą niż 5 metrów, a jej standard jest przy tym daleko wyższy od przeciętnej drogi dojazdowej służącej do skomunikowania konkretnej nieruchomości z drogą publiczną. Droga ta jest wyasfaltowana, posiada żwirowe pobocze. W okresie zimowym jest ona jako część autostrady odśnieżana przez podmiot, któremu zlecone zostało utrzymanie autostrady w stałym funkcjonowaniu - spółkę (...) sp. z o. o., z zachowaniem oczywiście ustalonej w umowie kolejności podejmowanych czynności, zakładającej jako priorytet zapewnienie należytych warunków dla ruchu na samej autostradzie. Jak zeznała przesłuchiwana za zarządcę drogi A. T., a co potwierdził również wnioskodawca, niezależnie od obowiązku wypełniania czynności wedle ustalonego w umowie harmonogramu czynności, wnioskodawca ma możliwość bezpośredniego kontaktu ze spółką w celu wskazania jej pracownikom konieczności przeprowadzenia określonych prac na drodze serwisowej, służącej mu za drogę dojazdową. Wnioskodawca, jakkolwiek podnosił twierdzenia o czasowej niemożności przejazdu drogą w okresie zimowym, nie wykazał jednocześnie, aby w istocie wystąpiły w przeszłości takie sytuacje, kiedy to droga serwisowa pozostała nieprzejezdna z uwagi na jej ośnieżenie.

W kontekście kolejnych zarzutów wnioskodawcy, wskazać należy, że nie budzi wątpliwości Sądu również spełnianie przez przedmiotową drogę, tj. jej usytuowanie i sposób wykonania, wymaganych warunków bezpieczeństwa. Koniecznym jest w tym miejscu przypomnienie, że droga ta od samego początku (od etapu lokalizacji autostrady) została zaprojektowana jako droga mająca zapewnić wnioskodawcy wyjazd z nieruchomości i jej skomunikowanie z drogą, z której wnioskodawca dotychczas korzystał poprzez skrzyżowanie jej z drogą gminną przeciętą zbudowaną autostradą. Podkreślenia przy tym wymaga, że niezależnie od jej głównej funkcji, droga ta została zaprojektowana również z uwzględnieniem możliwości, że stanowić ona będzie dla użytkowników autostrady awaryjną możliwość opuszczenia jej w sytuacji nieprzewidzianego zdarzenia drogowego czasowo uniemożliwiającego kontynuowanie podróży autostradą. Jak wskazał sam wnioskodawca, konieczność takiego właśnie wykorzystania drogi serwisowej zaistniała stosunkowo niedawno (wnioskodawca wskazał, że w miesiącach marzec - kwiecień). Skoro zatem zarządca autostrady -drogi, na której obowiązują z uwagi na specyfikę tej kategorii drogi największe wymagania co do zapewnienia bezpieczeństwa uczestnikom ruchu, wykorzystuje przedmiotową drogę wyjątkowo również w takim właśnie celu, to, opierając się na doświadczeniu życiowym, uznać należy, że droga ta spełnia niezbędne wymogi bezpieczeństwa. Wnioskodawca przywołując okoliczność skierowania ruchu użytkowników autostrady na drogę serwisową (który to argument przywołany został na



poparcie twierdzeń o tym, że droga ta nie jest dyspozycyjna dla wnioskodawcy), wskazał przy tym na ekstraordynaryjny charakter takiej sytuacji i zaprzeczył, aby w trakcie korzystania przez zjeżdżających drogą serwisową użytkowników autostrady doszło do nieprzewidzianych zdarzeń drogowych spowodowanych stanem tej drogi czy też kolizji. Nie są również wiarygodne, uwzględniając szerokość drogi serwisowej, twierdzenia wnioskodawcy co do tego, aby droga serwisowa nie zapewniała dojazdu służbom ratunkowym: Straży Pożarnej czy ambulansu. Nie jest również tak, aby nie było możliwym korzystanie kontekście tej drogi przez pojazdy jadące w przeciwnych kierunkach, jakkolwiek przyznać należy wnioskodawcy rację, że wyminięcie się pojazdów możliwe jest przy wykorzystaniu pobocza drogi. Powyższa niedogodność pozostaje w ocenie Sądu bez wpływu na ocenę, że droga serwisowa jako droga konieczna zapewni odpowiedni dostęp do drogi publicznej

W kontekście przywołanej przez wnioskodawcę okoliczności dopuszczenia użytkowników autostrady do możliwości skorzystania z drogi serwisowej w celu opuszczenia autostrady, koniecznym jest stanowcze wskazanie, że okoliczność ta zdaniem Sądu nie może stanowić argumentu przemawiającego za uznaniem, że nie jest zasadnym ustanowienie drogi koniecznej w jej przebiegu. Przed wszystkim wskazać należy, co potwierdził również wnioskodawca, opisany wyżej sposób wykorzystania drogi serwisowej miał charakter wyjątkowy, gdyż na co dzień z drogi serwisowej korzysta wyłącznie wnioskodawca oraz dzierżawcy - rolnicy posiadający w dzierżawie nieruchomości wnioskodawcy oraz uczestników R. N., A. M. i A. N.. Nie jest przy tym w ocenie Sądu uzasadnionym oczekiwanie wnioskodawcy, że droga komunikująca jego nieruchomości z drogą publiczną winna pozostawać do jego całkowitej dyspozycji.

Istotnym dla oceny stanu drogi serwisowej, w szczególności jej odpowiedniości przez pryzmat względów bezpieczeństwa, Sąd uznał również fakt niepodnoszenia jakichkolwiek zastrzeżeń w tym zakresie przez uczestnika R. N.. Jakkolwiek uczestnik nie uprawia obecnie roli osobiście, to dzierżawi nieruchomości przylegającą do nieruchomości wnioskodawcy, a dzierżawca, by dostać się na pole, dojeżdża do niej drogą serwisową. Z uwagi na przeznaczenie dzierżawionej nieruchomości na nieruchomości uczestnika droga serwisową dojeżdżają maszyny rolnicze niezbędne do prac agrarnych. Uczestnik, pytany przez Sąd, nie zgłaszał jakichkolwiek sytuacji, w których prowadzenie prac na jego nieruchomości nie było możliwe z uwagi na utrudniony czy niemożliwy dojazd. Jednocześnie, poza zdarzeniem drogowym wskazywanym przez świadka B. (przy czym gołosłownym Sąd uznał jego twierdzenie o tym, aby przyczyną zdarzenia był zły stan drogi), nie doszło na przedmiotowej drodze do jakichkolwiek zdarzeń polegających na kolizji, uszkodzeniu pojazdu itp. wskutek złego stanu drogi Brak takich zdarzeń przy ustaleniu, że wnioskodawca z drogi serwisowej korzysta nieprzerwane od 2007 r., daje Sądowi

poparte doświadczeniem życiowym przekonanie, że stan drogi serwisowej w pełni odpowiada wymogom, jakie spełniać musi bezpieczny dojazd do nieruchomości.

Jak stanowi art. 145 § 1 kc in fine, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia służebności drogowej (droga konieczna) za wynagrodzeniem. Choć z treści przywołanego przepisu wynika, że wynagrodzenie winno być nieodłącznym elementem służebności, Sąd przy tak ustalonym jej przebiegu uznał słusznym ustanowienie drogi koniecznej na rzecz wnioskodawcy nieodpłatnie. Decydującym w tej mierze były oczywiście okoliczności, jakie spowodowały pozbawienie nieruchomości wnioskodawcy dostępu do drogi publicznej. Skoro to uczestnik Skarb Państwa swoim działaniem (budową autostrady) pozbawił wnioskodawcę dotychczasowego swobodnego dostępu do drogi publicznej, przyznanie mu wynagrodzenia za korzystanie obecnie przez wnioskodawcę z jego nieruchomości w celu uzyskania dostępu do tej drogi, wykraczałoby poza sferę jego uzasadnionego praw i byłoby stanowczo niesłuszne (przy tym wskazać należy, że żądanie wynagrodzenia nie zostało zgłoszone).

Kończąc rozważania Sąd uznaje koniecznym wskazanie również, że jedyną okolicznością, jaka stanowiła przeszkodę w ustanowieniu dla wnioskodawcy drogi koniecznej w przebiegu stanowiącym wariant II opinii biegłego C., był

stanowczy sprzeciw jednego z właścicieli nieruchomości, po których biec miałyby droga konieczna w tym wariantcie - uczestnika (...) Sp. z o.o. w P..

Jakkolwiek nieruchomość uczestnika nie została przez niego dotychczas zagospodarowana i tym samym niedogodność dla P. Polka związana z obciążeniem nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym - ewentualną drogą konieczną w przebiegu wzdłuż granicy tej nieruchomości - miałyby aktualnie charakter wyłącznie formalny, to, zdaniem Sądu, w sytuacji, gdy istniał alternatywny sposób ustanowienia drogi koniecznej nie wiążący się z jakąkolwiek faktyczną niedogodnością dla jej właściciela, Sąd zobowiązany był z zachowaniem zasady proporcjonalności opowiedzieć się za tym alternatywnym wariantem. Ustalenie przy takich uwarunkowaniach drogi koniecznej po nieruchomości uczestnika (...) Sp. z o.o. w P., w ocenie Sądu, byłoby równoznaczne z uznaniem prymatu wygody wnioskodawcy nad interesem gospodarczym uczestnika.

Na marginesie powyższych wyjaśnień Sąd uznaje również koniecznym wskazanie, że w jego ocenie nadużyciem procesowym ze strony uczestnika - Skarbu Państwa - Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad oraz uczestnika - spółki (...) w S. było kategoryczne sprzeciwianie się żądaniu wnioskodawcy w zakresie w jakim wskazywał on, że droga konieczna winna być ustalona przez Sąd w wariantcie II opinii. W tym bowiem zakresie służebność po nieruchomości Skarbu Państwa biegłaby bowiem w niewielkim zakresie, a przy tym z przedmiotowej nieruchomości korzysta już w celu komunikacji z drogą publiczną inny uczestnik

25

W. G.. W sytuacji, gdy droga serwisowa, z której korzysta wnioskodawca jest dla niego rozwiązaniem oczywiście mniej korzystnym (pod względem czasowym i finansowym), a rozwiązanie to stało się konsekwencją działań uczestnika Skarbu Państwa - Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, to uzasadnionym względami słuszności byłoby oczekiwanie, aby uczestnik nie czynił żądaniu wnioskodawcy przeszkód, które nie wynikałyby z woli (konieczności) zabezpieczenia słusznego interesu uczestnika.

W tym stanie rzecz, po dokonaniu wszechstronnej analizy zebranego materiału dowodowego i rozważeniu racji stron, uznając, że wypełniającym wszelkie wytyczne zawarte w treści przepisu 145 kc jest ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości wnioskodawcy zgodnie z wariantem I opinii biegłego C., Sąd orzekł jak w sentencji.

26