

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie o sygn. akt II Ns 912/12, z wniosku B. S., Z. S., P. B. i R. B. z udziałem Gminy M. Ł. o ustanowienie służebności przejazdu i przechodu, postanowieniem z dnia 14 listopada 2017 r.:

1. ustanowił służebność przejazdu i przechodu na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta KW nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta KW nr (...), której przebieg został określony na mapie geodety uprawnionego M. C. z dnia 10 kwietnia 2016 r. zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji pod numerem 628 – za wynagrodzeniem w wysokości 1.097,40 zł;

2. ustanowił służebność przejazdu i przechodu na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta KW nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta KW nr (...), której przebieg został określony na mapie geodety uprawnionego M. C. z dnia 10 kwietnia 2016r. zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji pod numerem 628 – za wynagrodzeniem w wysokości 1.935 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Decyzją z dnia 3 maja 1988 r. Urząd (...) zatwierdził podział nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. na działki nr (...), a także przejął na własność Skarbu Państwa działki nr (...).

Na podstawie decyzji Urzędu Miasta Ł. z dnia 28 kwietnia 1993 r. J. i K. Ś. uzyskali pozwolenie na budowę jednorodzinne go budynku mieszkalnego z garażem oraz szambem na nieruchomości przy ul. (...).

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 17 listopada 1988 r. oraz umowy przeniesienia własności zawartej w dniu 6 marca 1989 r. B. i Z., małżonkowie S. nabyli do swego majątku objętego ustawową wspólnością małżeńską nieruchomość w postaci niezabudowanej działki gruntu nr (...) położonej przy ul. (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...).

Natomiast, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 13 września 1999 r. P. i R., małżonkowie B. nabyli do swego majątku objętego ustawową wspólnością małżeńską nieruchomość w postaci działki gruntu nr (...) o pow. 0,0793 ha położonej przy ul. (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...).

Nabyte nieruchomości pozostawały wówczas objęte planem realizacyjnym zagospodarowania terenu budownictwa jednorodzinne go dla rejonu ul. (...).

Małżonkowie S. zwrócili się do Urzędu Miasta Ł.

o wytyczenie drogi dojazdowej do nieruchomości pozbawionej dojazdu. Wewnętrzne jednostki (...) rozpoczęły w związku z tym w dniu 26 października 1994 r. procedurę opiniodawczą.

W dniu 6 lutego 1995 r. Wydział Urbanistyki, (...) i Budownictwa (...) przesłał propozycje wytyczenia dojazdu konieczne go do działki B. i Z. S. wskazując przy tym konieczność wykonania dojazdu konieczne go także do działki (...). Podano również, iż w przypadku zamknięcia – włączenia ul. (...) do ul. (...) będzie zachodzić konieczność połączenia ulic: Jabłoniowej i B. .

(...) zajął w dniu 28 kwietnia 1995 r. stanowisko, iż istnieje możliwość dojazdu do nieruchomości małżonków S. przez działkę nr (...), pod warunkiem istnienia zgody jej współwłaścicieli w osobie E. K. oraz Skarbu Państwa, a w chwili ówczesnej gmina nie przejęła na własność udziału należącego do Skarbu Państwa.

Decyzją z dnia 22 listopada 1999 r. Prezydent Miasta Ł. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji - budowy budynku mieszkalnego z przyłączami dla kanalizacji i mediów dla ul. (...).

Z. S. w dniu 8 grudnia 1999 r. zwrócił się z prośbą o uaktualnienie decyzji o wytyczeniu drogi koniecznej do nieruchomości położonej przy ul. (...)
z uwagi na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego.

Wydział Urbanistyki i Infrastruktury (...) w dniu 22 stycznia 2000 r. pozytywnie zaopiniował konieczność wydzielenia działki z nieruchomości przy ul. (...), która stanowić będzie drogę publiczną, jako dojazd do działek przy ul (...). Wskazano także alternatywną możliwość nabycia przez właścicieli nieruchomości przy ul (...) od Gminy Ł. wydzielonej działki z wpisem o wzajemnej skuteczności na dojazd.

Pismem z dnia 17 lutego 2000 r. Z. S. oraz P. B. wnieśli o jak najszybsze podjęcie decyzji umożliwiającej wytyczenie drogi, która zgodnie z projektem planu zagospodarowania przebiega obok wymienionych działek wskazując, iż uprzednio wykonano instalację gazową i wodną, których koszt pokryli wspólnie z (...).

Pismem z dnia 16 marca 2000 r. Wydział Gospodarowania Majątkiem (...) wskazał, iż na ówczesny moment prowadzone było postępowanie celem uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, zasiedzenia udziału pierwotnie należącego do osoby fizycznej i nie jest możliwe rozpatrzenie prośby właścicieli nieruchomości przy ul. (...).

W odpowiedzi Z. S. i P. B. podtrzymali swe wcześniejsze stanowisko.

Pismem z dnia 31 października 2001 r. Wydział Urbanistyki i Architektury (...) zajął stanowisko, iż dla wydzielenia wnioskowanej przez Z. S. oraz P. B. drogi, jako drogi publicznej konieczne jest opracowanie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego. Następnie w/w. jednostka Miasta wskazała pismem z dnia 13 sierpnia 2002 r., iż Zarząd Miasta nie znajduje uzasadnienia dla przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zapewnienie dojazdu do przedmiotowych działek należy zapewnić poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Z. S. pismem datowanym na dzień 3 czerwca 2002 r. wniósł o przyspieszenie opracowania koncepcji urbanistyczno – architektonicznej dotyczącej drogi dojazdowej do nieruchomości przy ul. (...). Wskazując, iż utrzymująca się sytuacja w istocie pozbawia właścicieli prawa do zagospodarowania ich działek.

W dniu 26 marca 2004 r., w odpowiedzi na skargę małżonków S. na opieszałość stwierdzono, iż sytuacja prawna nieruchomości przy ul. (...) jest wyjątkowo skomplikowana. Jako przyczynę powyższego wskazano uprzednio popełnione błędy proceduralne.

Pismem z dnia 30 marca 2006 r. (...) zawiadomił małżonków S., iż spadek po zmarłej E. K. w całości nabył Skarb Państwa. W rezultacie w dniu 29 marca 2006 r. Wydział Gospodarowania Majątkiem (...) przekazał Wydziałowi Geodezji Katastru i Inwentaryzacji (...) dokumenty niezbędne dla rozpoczęcia postępowania komunalizacyjnego.

(...) zwrócił się w dniu 10 października 2007 r. do Miejskiej (...) w Ł. z prośbą o zajęcie stanowiska odnośnie ustanowienia służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez nieruchomość przy ul. (...).

Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji (...) pismem z dnia 22 października 2007 r. zwrócił się do Wydziału Gospodarowania Majątkiem (...) z prośbą o zajęcie stanowiska odnośnie możliwości ustanowienia służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez nieruchomość przy ul. (...).

W związku z negatywnymi opiniami Wydziału Gospodarowania Majątkiem (...) oraz Miejskiej (...) w Ł., Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji (...) zwrócił się w dniu 2 czerwca 2008 r. do Referatu Komunalnego Delegatury Ł. (...) z zapytaniem czy w planach wskazanej jednostki pozostaje urządzenie drogi na działce (...).

Pismem z dnia 21 października 2008 r. małżonkowie S. zostali powiadomieni przez Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji (...), iż ich wniosek o ustanowienie służebności gruntowej wymaga dodatkowej analizy zebranej dokumentacji, a o poczynionych ustaleniach będą powiadomieni w terminie późniejszym.

W dniu 21 stycznia 2009 r. Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji (...) złożył do Referatu Komunalnego Delegatury Ł. (...) wniosek o wyrażenie zgody na zmianę użytku nieruchomości przy ul. (...) ze zurbanizowanych terenów niezabudowanych lub w trakcie zabudowy na tereny komunikacyjne – drogi.

Pismem z dnia 14 kwietnia 2009 r. B. S. wniosła do Miejskiej (...) w Ł. o wskazanie sposobu rozwiązania problemu wytyczenia drogi dojazdowej do działek (...).

Pismem z dnia 9 września 2009 r. Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji (...) wskazał małżonkom S., że zapewnienie dostępu nieruchomości wnioskodawców do drogi, w sytuacji braku zgody na ustanowienie służebności na nieruchomości gminnej, byłoby możliwe w sytuacji jej przekwalifikowania na drogę, co jednak nie jest możliwe z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz fakt, iż w chwili ówczesnej działka pozostaje działką budowlaną. Wskazano, iż trwają prace nad nowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta mogącą stanowić podstawę dla uchwalenia nowego planu. W świetle zaś obowiązujących przepisów wnioskodawcy pozostają uprawnieni wystąpić z wnioskiem o ustanowienie służebności przejścia i przejazdu od właścicieli nieruchomości powstałych w wyniku podziału wraz z powstaniem ich nieruchomości.

Zarządzeniem z dnia 1 października 2009 r. Prezydent Miasta Ł. obciążył nieruchomość przy ul. (...) służebnością przejścia i przejazdu przez każdorazowych właścicieli działek (...). Powierzchnię zajętego gruntu ustalono na 150 m².

Pismem z dnia 5 października 2009 r. Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji (...) poinformował małżonków S. o decyzji Prezydenta Miasta Ł. w przedmiocie obciążenia nieruchomości przy ul. (...) służebnością przejścia i przejazdu na ich rzecz.

W związku z tym pismem z dnia 26 stycznia 2010 r. małżonkowie S. i B. zostali zaproszeni do Wydziału Geodezji Katastru i Inwentaryzacji (...) celem zapoznania się z operatem i podpisania protokołu uzgodnień wymaganego przed podpisaniem aktu notarialnego ustanawiającego służebność.

W przygotowanym projekcie protokołu uzgodnień Miasto Ł., jako właściciel nieruchomości przy ul. (...) proponowało obciążenie tej nieruchomości służebnością gruntową – prawem przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości przy ul. (...). Powierzchnię służebności określono na 150 m².

Po zapoznaniu się z protokołem B. S. pismem z dnia 24 lutego 2010 r. skierowanym do Wydziału Ochrony (...) i (...) wskazała, iż szerokość proponowanej drogi dojazdowej ma wynosić 3m, co uniemożliwi manewrowanie samochodem, nadto w jej pasie rosną nieuwzględnione w dokumentacji drzewa oraz położona jest instalacja doprowadzająca gaz. Zasugerowała zwiększenie szerokości drogi do 6 m przy konieczności wycięcia jednego z drzew.

Wydział Ochrony (...) i (...) w dniu 14 kwietnia 2010 r. zaopiniował negatywnie w/w. propozycję wskazując na potrzebę zachowania drzewostanu. Przedstawiono przy tym propozycję ustalenia pasu służebności na szerokość 6 m.

W związku z tym B. S. wniosła w dniu 23 kwietnia 2010 r. do Wydziału Geodezji Katastru i Inwentaryzacji (...) o rozpatrzenie przebiegu służebności zgodnie z sugestią Wydziału Ochrony (...) i (...).

W odpowiedzi pismem z dnia 8 lipca 2010 r. Wydział Geodezji Katastru

i Inwentaryzacji (...) wskazał, iż prowadzone są konsultacje celem wypracowania wspólnego stanowiska, o których wyniku małżonkowie S. zostaną poinformowani odrębnym pismem.

W trakcie oględzin spornego terenu w dniu 16 lipca 2010 r. jednostki (...) przyjęły, iż obecny stan zagospodarowania działki nr (...) uniemożliwia wykonywanie służebności przejścia i przejazdu. Dla potrzeb wykonywania tych służebności w pasie przyległym do wschodniej granicy działki konieczne byłoby wycięcie 4 dużych dębów, kilku innych drzew i pomniejszych nasadzeń roślinnych oraz inne prace adaptacyjno – porządkowe. Ominięcie owych drzew wiązałoby się z wyznaczeniem służebności przez sam środek działki nr (...), co wyłączyłoby realizację na tej nieruchomości jakiegokolwiek innej funkcji. Zarazem wskazano, iż właścicielom działek (...) przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działki (...), co ze strony technicznej wymagałoby tylko utwardzenia ich nawierzchni.

Pismem z dnia 13 grudnia 2010 r. Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji (...) wskazał, iż obciążenie nieruchomości gminy służebnością przejścia i przejazdu oraz wybudowanie w jej śladzie drogi dojazdowej jest nieuzasadnione ze względów ekonomicznych, gdyż koszty tej inwestycji kilkunastokrotnie przekroczyłyby wynagrodzenie z służebności, a zapewniłoby to komunikację wyłącznie dla dwóch nieruchomości. Nakreślono przy tym koncepcję zbycia działki nr (...) na rzecz małżonków S..

W dniu 14 czerwca 2011 r. Wydziału Gospodarowania Majątkiem (...) poinformował Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji (...), iż nie może prowadzić dalszej procedurę zbycia nieruchomości z powodu negatywnej opinii Miejskiej (...) i Biura (...).

Działka nr (...) porośnięta jest krzewami i drzewami. Ul. (...) nie jest utwardzona. Wzdłuż prawej granicy działki widoczne jest gęste zadrzewienie. Ponadto na ewentualnym wyjeździe drogi wg planu Wydziału Ochrony (...) i (...) stoi słup wysokiego napięcia. Wzdłuż lewej granicy działki, przy granicy z ul. (...) nie ma gęstej roślinności na odcinku o szerokości ok. 5 m i długości ok. 20 m. W odległości ok. 4 m. od lewej granicy działki nr (...) znajduje się instalacja dostawy mediów.

Droga konieczna wiodąca do działek nr (...) prowadzi przez działkę nr (...) i przebiega pasem 5-metrowej szerokości wzdłuż zachodniej granicy działki nr (...) omijając skupiska znajdujących się na niej drzew i nie kolidując z drzewostanem na działkach nr (...) przy ich zachodniej granicy. Jedynie 2 drzewa utrudniałyby możliwość komunikacji i wskazane byłoby ich wycięcie. Wersja pozostaje zbieżna ze stanowiskiem właścicieli działek nr (...). Możliwa jest niewielka modyfikacja przebiegu służebności jednak wiązałoby się to z koniecznością wycinki większej ilości drzew. Uwzględniając zasadę najmniejszej uciążliwości zapewnienia dostępu nieruchomości władających do drogi publicznej, nie ma innych rozwiązań przeprowadzenia drogi koniecznej. Przebieg projektowanej drogi koniecznej obejmuje 3 pasy gruntu – obszar A przeznaczony do obciążenia służebnością drogi koniecznej wspólnie na rzecz właścicieli obu nieruchomości, obszar (...) przeznaczony do obciążenia służebnością drogi koniecznej na rzecz właścicieli działki (...) oraz obszar C przeznaczony do obciążenia służebnością drogi koniecznej na rzecz właścicieli działki (...).

Przy założeniu, że pas służebności liczącej 150 m² ustalonej w zarządzeniu Prezydenta Miasta Ł. z dnia 1 października 2009 r. miałby ok. 50 m długości, a szerokość ok. 3 m, to nie spełniałaby wymogów normatywnych określających minimalną szerokość dostępu do działek budowlanych na 5 m. Brak spełnienia tego wymogu może skutkować negatywnymi rozstrzygnięciami w przyszłych postępowaniach administracyjnych.

Projekt przebiegu służebności wzdłuż 2-giej krawędzi obciążonej działki musiałby zakładać szerokość pasa służebności na poziomie 5 m. W trasie przebiegu projektowanej w tej wersji służebności rosną liczne drzewa, w tym dęby o znacznej grubości pnia. Także na działce nr (...) w miejscu wyjazdu na pas służebności również znajduje się drzewo. Tym samym zadrzewienie utrudniające komunikację jest nieporównanie większe niż w pierwszym wariantcie.

Ta opcja była rozważana na wniosek uczestnika postępowania. Przebieg drogi wzdłuż zachodniej granicy działki jest mniej ingerujący w drzewostan. Wytyczenie drogi koniecznej zachodnią, jak i wschodnią częścią działki znacząco

ograniczy możliwość jej wykorzystania pod zabudowę. Więcej powierzchni działki obciążonej zostanie na dojazd przy wersji zachodniej.

Przez środek obciążonej działki będą instalacje dostarczające różne media. Przy prowadzeniu drogi koniecznej zachodnią częścią nieruchomości obciążonej nie będzie rodzić to problemów, poza przekroczeniem gazociągu. Przy prowadzeniu zaś drogi koniecznej wschodnią częścią obciążonej będzie oznaczało konieczność prowadzenia jej wzdłuż gazociągu.

Na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. znajdują się 1 przyłącze napowietrzne izolowane, dla których strefa ochronna wynosi 1m od osi kabla oraz 2 kable niskiego napięcia, dla których strefa ochronna wynosi 0,5 m. Na trasie kabla nie można wznosić zabudowy, wykonywać nasadzeń, a utwardzanie terenu należy wykonywać za pomocą nawierzchni rozbieralnej.

Ponadto przedmiotowa posesja podłączona jest do instalacji wodociągowej, dla której obowiązuje pas ochrony o łącznej szerokości 5,00 m. Zaś wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości zlokalizowana jest instalacja miejskiej sieci wodociągowej, dla której obowiązuje pas ochronny o szerokości po 3,00 m po obu stronach od krawędzi przewodu. W w/w nie wolno dokonywać zabudowy oraz stałych naniesień. Przez działkę przebiega gazociąg niskiego ciśnienia, dla którego strefa kontrolowana wynosi 1,00 m, po 0,5 m na stronę. Projektowane obiekty budowlane w pobliżu muszą być usytuowane z zachowaniem przyjętych ograniczeń.

Istnienie gazociągu nie wyklucza prowadzenia drogi we wschodnim wariantcie.

W zachodnim wariantcie istnienie przyłączy też nie wykluczy prowadzenia drogi. Przeprowadzenie drogi w wariantcie wschodnim wygeneruje koszty związane konieczności osłaniania gazociągu.

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości przy ul. (...) wyniesie 10.974,00 zł brutto. Natomiast wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia prawa służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości przy ul. (...) wyniesie 19.350,00 zł.

W zakresie oceny materiału dowodowego Sąd Rejonowy wskazał.

Sąd I instancji podkreślił, że z uwagi na specyfikę postępowania konieczne było zasięgnięcie opinii biegłych sądowych, jako podmiotów dysponujących wiadomościami specjalnymi. Zarówno biegły geodeta M. C., jak i biegły z zakresu szacunku nieruchomości W. P. (1) wykonali powierzone im zadania rzetelnie, wyczerpująco odnieśli się do problematyki określonej im w tezach dowodowych. Biegły sądowy M. C. prezentując różne warianty wytyczenia drogi koniecznej wskazał jednoznacznie, który z nich wiąże się z większym obciążeniem, choćby z tytułu kosztów prac adaptacyjnych – usuwania zadrzewienia terenu. Z kolei biegły W. P. (1) określił wysokość jednorazowego wynagrodzenia, które winien otrzymać właściciel nieruchomości obciążonej z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy poczynił rozważania prawne, uznając wniosek za zasadny.

Sąd I instancji wskazał, że podstawę żądania stanowi art. 145 k.c.. Przesłankami uwzględnienia roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej są sytuacje, w których albo w ogóle działka władająca nie ma dostępu do drogi publicznej albo dostęp do drogi publicznej istnieje, ale nie ma charakteru „odpowiedniego”, jednakże brak jest w ustawie definicji pojęcia "odpowiedniego dostępu". Sąd Rejonowy uznał, iż odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawania się z nieruchomości do takiej drogi. Możliwość ta musi dotyczyć drogi prawidłowo funkcjonującej w systemie dróg publicznych i istnieć trwale. (post. SN z 9 września 2011 r. w sprawie sygn. akt I CSK 657/10).

Sąd wskazał, że żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej nie wyklucza faktycznie istniejąca możliwość korzystania z nieruchomości sąsiedniej w celu przejeżdżania lub przechodzenia przy tolerowaniu tego stanu przez właściciela lub przy braku jego sprzeciwu, chodzi bowiem o prawną gwarancję dostępu nieruchomości do drogi

publicznej. (wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2000 r. w sprawie o sygn. akt II CKN 257/00; postanowienie SN z dnia 10 października 2011 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 94/11).

Sąd Rejonowy przyjął, iż wskazane nieruchomości wnioskodawców położone przy ul. (...) nie miały odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Dotarcie na ich posesję pojazdem mechanicznym jest niemożliwe, co ma znaczenie wobec potrzeby dostania się przez właścicieli na własną nieruchomość, ale także w razie konieczności interwencji służb ratowniczych, porządkowych lub zwykłych usługodawców. Brak dostępu do drogi koniecznej uniemożliwia również wnioskodawcom uzyskiwanie pozwoleń administracyjnych związanych z zamierzonym zagospodarowaniem posiadanego terenu.

Tym samym należało wyznaczyć służebność drogi koniecznej zapewniającą dostęp nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...) do drogi publicznej.

Rozważając w następnej kolejności jej możliwy przebieg, Sąd I instancji wziął pod uwagę, iż niniejsza kwestia pozostawała osią sporu między stronami przez większość postępowania. Wnioskodawcy skłaniali się zasadniczo ku wytyczeniu służebności wzdłuż zachodniej krawędzi nieruchomości podlegającej obciążeniu, epizodycznie ku opcji wytyczenia jej środkiem nieruchomości. Ostatecznie uczestnik postępowania podzielił stanowisko wnioskodawców, co do proponowanego wariantu przeprowadzenia służebności.

W rozważanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał analizy wszystkich wariantów przeprowadzenia służebności ostatecznie ustalając, że bardziej korzystne z punktu widzenia interesu wszystkich stron oraz interesu społeczno – gospodarczego jest wytyczenie drogi koniecznej wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości. Rozważając tę kwestię, Sąd I instancji podkreślił, że zwrócił uwagę na argumenty przedstawione przez biegłego geodetę oraz tezy postawione przez biegłego z zakresu szacunku nieruchomości. Biegły W. P. (1) podał, że ustanowienie służebności drogi koniecznej nie wpływa znacząco na obniżenie wartości nieruchomości obciążonej. W założeniach planistycznych nieruchomość obciążona jest przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne, jednakże przy istniejącej infrastrukturze technicznej nie jest możliwe przeprowadzenia na działce zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym Sąd Rejonowy uznał zasadność wniosku o ustanowienie służebności przejazdu i przechodu przez teren przedmiotowej działki uczestnika na rzecz kaźdoczesnych właścicieli działek obecnie należących do wnioskodawców. Wobec przyjęcia, że wariant jej przeprowadzenia wzdłuż zachodniej granicy obciążonej nieruchomości jest optymalny, Sąd I instancji określił przebieg drogi koniecznej w sposób przedstawiony na mapie geodety M. C. z dnia 10 kwietnia 2016 r., zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji pod numerem 628.

Zgodnie z treścią art. 145 § 1 k.c. służebność drogi koniecznej ustanawia się za wynagrodzeniem na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej. Ustanowienie drogi koniecznej jest w interesie właścicieli nieruchomości pozbawionych dostępu do drogi publicznej (nieruchomości władnącej). Dlatego powinni oni uiszczyć właścicielom nieruchomości obciążonych odpowiednie wynagrodzenie oraz ewentualne dodatkowe, niezbędne koszty dla urządzenia drogi koniecznej (postanowienie SN z dnia 7 lutego 2002 r., w sprawie sygn. akt I CKN 573/00).

Ustalając wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności, Sąd Rejonowy za punkt wyjścia przyjął ustalenia poczynione w oparciu o opinię biegłego Sądowego W. P. (1), który wyliczył wysokość wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej na nieruchomości przy ul. (...) w wysokości 10.974,00 zł, zaś na nieruchomości przy ul. (...) w wysokości 19.350,00 zł. Jednakże należy uwzględnić inne okoliczności sprawy, a przede wszystkim długoletni proces uzyskiwania przez właścicieli nieruchomości przy ul. (...) prawnie unormowanego dostępu do swych nieruchomości, a także brak jednoznacznego i stałego stanowiska uczestnika postępowania. Sąd Rejonowy wskazał, że na podstawie korespondencji między stronami i wewnętrznej korespondencji (...) właściciele nieruchomości przy ul. (...) mogli żywić usprawiedliwione przeświadczenie o szybkim uzyskaniu w trybie administracyjnym legalnego dostępu swych działek do strony drogi publicznej. Uwzględniając odszkodowawczy charakter przyznanego wynagrodzenia, Sąd zwrócił także uwagę na wskazaną przez biegłego z zakresu szacunku nieruchomości okoliczność, że cała infrastruktura techniczna na obciążonej działce została posadowiona zgodnie z myślą, że kiedyś będzie tam droga. Z punktu widzenia dowolnego uczestnika rynku, działka ta nie przedstawia wartości inwestycyjnej,

a ustanowienie służebności drogi koniecznej nie wpływa znacząco na obniżenie wartości nieruchomości z uwagi na defekty tej nieruchomości związane z przebiegiem infrastruktury technicznej, przy której nie ma możliwości przeprowadzenia zabudowy mieszkaniowej. Przyjmując nawet, że Gmina zrealizowałaby zamierzenia ujęte w planach miejscowych mogłaby żądać po wybudowaniu drogi od właścicieli przylegających działek, które korzystałyby z tej drogi, opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Z tego też względu, Sąd I instancji uznał, iż należy przyznać uczestnikowi postępowania wynagrodzenie w wysokości 10% wynagrodzenia pierwotnie wyliczonego przez biegłego. Wobec powyższego z tytułu ustanowienia służebności na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości przy ul. (...) przyznano na rzecz uczestnika postępowania wynagrodzenie w kwocie 1.097,40 zł, zaś z tytułu ustanowienia służebności na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości przy ul. (...) przyznano na rzecz uczestnika postępowania wynagrodzenie w kwocie 1.935,00 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł uczestnik postępowania, zaskarżając zapadłe rozstrzygnięcie w całości. Miasto Ł. zarzuciło wydanemu orzeczeniu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a. art. 93 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 2016.2147 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji nieuwzględnienie, iż właściciel działki na 78/12 z której zostały wydzielone działki nr (...) powinien zapewnić nowo powstałym nieruchomościom dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności bowiem art. 93 ust. 3 wskazuje na kolejność uwzględniania określonych sposobów ustalania dostępu do drogi publicznej. Najpierw powinien być to dostęp bezpośredni (zd. 1), następnie, na co wskazuje zd. 2, wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem odpowiednich służebności, a dopiero w ostatniej kolejności, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem, należy rozważyć ustanowienie innych służebności drogowych, co powinno skutkować w niniejszej sprawie, oddaleniem wniosku;

b. art. 145 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji nie uwzględnienie, iż przeprowadzenie drogi powinno nastąpić w wypadku, gdy potrzeba jej ustanowienia jest następstwem sprzedaży gruntów (wydzielonych z działki (...)), przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej.

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a. art. 233 k.p.c. poprzez:

i. nierozpoznanie istoty sprawy przez niezbadanie całokształtu okoliczności faktycznych składających się na podstawie faktyczną sprawę a w szczególności pominięcie faktu, że nieruchomości Wnioskodawców powstałych wskutek dokonania czynności prawnej powinny mieć zapewniony, w pierwszej kolejności, dostęp do drogi publicznej od nieruchomości oznaczonej jako 78/12 i 78/6;

ii. błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, a tym samym przyjęcie, że ustanowienie służebności drogi koniecznej poprzez wytyczenie jej przez działkę Uczestnika jest w sprawie jedyną możliwością zapewnienia Wnioskodawcom dostępu do drogi publicznej;

(...). błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie iż Uczestnik zarządzeniem z dnia 1 października 2009 roku obciążył nieruchomość przy ul. (...) służebnością przejścia i przejazdu dla każdorazowych właścicieli działek nr (...) bowiem skuteczne obciążenie nieruchomości może nastąpić wyłącznie w formie aktu notarialnego jak również, stosowanie do art. 14 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie umowy w formie aktu notarialnego, której strony postępowania nie zawarły,

iv. bezzasadne ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie drogi przejazdu i przechodu przez nieruchomość przy ul. (...) na niewspółmiernie niskim poziomie, znacznie odbiegającym od wynagrodzenia ustalonego przez biegłego W. P. w opinii z dnia 21 lutego 2017 roku

b. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnień przez Sąd I instancji dlaczego dostęp do drogi publicznej dla działek gruntu nr (...)/ oraz 78/2 nie powinien przebiegać przez nieruchomości z której zostały wydzielone

W związku z podniesionymi zarzutami uczestnik postępowania, na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku wnioskodawców ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 19 czerwca 2018 r. pełnomocnicy wnioskodawców wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od uczestnika na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna i skutkowałą oddaleniem.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Podniesione przez apelującego zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

W pierwszej kolejności rozważeniu podlegały zarzuty dotyczące dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych oraz naruszenia przepisów proceduralnych, albowiem ocena prawidłowości zastosowanych przepisów prawa materialnego może zostać dokonana jedynie po uprzednim stwierdzeniu, że ustalenia faktyczne zostały dokonane w oparciu o poprawnie zastosowane przepisy prawa procesowego.

Sformułowane przez apelującego zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. były chybione.

W myśl powołanego wyżej przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Dla skuteczności podniesionego zarzutu nie jest też wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (zob. wyrok SA w Poznaniu z dnia 21 maja 2008 r., I ACa 953/07, LEX nr 466440).

Wbrew stanowisku apelującego, Sąd I instancji nie naruszył powyższych dyrektyw oceny dowodów oraz w sposób prawidłowy dokonał ustalenia stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie. Nie ulega żadnej wątpliwości, że

nieruchomości wnioskodawców nie posiadały odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i nie chodzi tu o posiadanie jakiegokolwiek dostępu. Jak słusznie argumentował Sąd Rejonowy, co w pełni podziela Sąd Odwoławczy, dostęp musi być odpowiedni z punktu widzenia zgodnego z przeznaczeniem korzystania z tej nieruchomości. Połączenie z drogą publiczną ma zapewniać wszelką niezbędną – ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia – łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości. Wbrew stanowisku apelującego Sąd I instancji dokonał wszechstronnej analizy możliwości przeprowadzenia służebności drogi koniecznej, ostatecznie bazując na opinii biegłego geodety, który przedstawiając różne warianty wytyczenia drogi koniecznej, wskazał, który z nich wiąże się z większym obciążeniem, m.in. w związku z kosztami prac adaptacyjnych, uznając ostatecznie, że wytyczenie drogi koniecznej wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości.

Odnosząc się zaś do ustalenia wynagrodzenia należnemu uczestnikowi należy wskazać, że zostało obniżone przez Sąd I instancji względem kwoty wyliczonej przez biegłego sądowego W. P. (1) zważyły okoliczności, które muszą być uwzględnione, tj. kilkunastoletni proces uzyskiwania przez właścicieli nieruchomości przy ul. (...), brak jednoznacznego i stałego stanowiska uczestnika postępowania oraz jak słusznie wskazał odszkodowawczą funkcję wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej. Miasto Ł. samo w jednym z pism stwierdziło, iż sytuacja prawna nieruchomości przy ul. (...) jest wyjątkowo skomplikowana, a jako przyczynę powyższego wskazało uprzednio popełnione błędy proceduralne, w tym także przez ówczesnego radcę prawnego (...). Taki przedłużająca się sytuacja zmusiła w końcu wnioskodawców do wytoczenia przedmiotowego postępowania, w trakcie, którego okazało się, że nieruchomość, przez którą będzie przebiegała droga konieczna na rzecz każdorazowego właściciela działek zlokalizowanych przy ul. (...) nie przedstawia żadnej znaczącej wartości inwestycyjnej, którą ustanowienia przedmiotowej drogi mogłoby obniżyć, albowiem znajdują się tam infrastruktura elektroenergetyczna, wodociągowa oraz gazociągowa, które wymagają zachowania odpowiednich pasów ochronnych, tym samym budownictwo mieszkalne w tym obszarze jest wręcz niemożliwe.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. również jest chybiony. Zgodnie bowiem z tym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. jedynie wtedy, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10.01.2013 r., III APa 63/12, LEX nr 1254543, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24.01.2013 r., I ACa 1075/12, LEX nr 1267341).

Tym samym naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji, tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku sądu pierwszej instancji zawiera tak kardynalne braki, że niemożliwe jest dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli apelacyjnej. Tylko bowiem wówczas stwierdzone wady mogą mieć wpływ na wynik sprawy.

Zarzuty naruszenia art. 328 k.p.c. są całkowicie niezasadny, przede wszystkim Sąd Rejonowy w sposób wyczerpujący wyjaśnił motywy swojego rozstrzygnięcia i orzekł o żądaniu, zgodnie z wnioskiem. Wobec faktu, że nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego powielanie wyводу Sądu I instancji, którego argumentację Sąd Okręgowy w pełni podziela, w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu, że Sąd Rejonowy w sposób szczegółowy opisał w jaki sposób należy wytyczyć drogę konieczną dla każdorazowych właścicieli nieruchomości przy ul. (...), aby była ona jak najbardziej optymalna zarówno z uwagi na prace adaptacyjne, jak i najmniejszy stopień uciążliwości dla właściciela nieruchomości obciążonej służebnością.

Sąd Okręgowy podziela również ocenę prawną dochodzonego roszczenia dokonaną przez Sąd Rejonowy, zarówno co do przyjętej podstawy prawnej oceny jego zasadności, jak i wyników tej oceny. Sąd Rejonowy nie naruszył treści art. 145 § 2 k.c., ani też art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak to zostało wyżej już

kilkukrotnie podkreślone dostęp nieruchomości władających musi być właściwy i wbrew argumentacji strony skarżącej wydzielenie drogi nie musi przebiegać przez nieruchomość, z której uprzednio nieruchomości pozbawione dostępu do drogi zostały wydzielone, jeżeli dostęp ten nie spełnienia normatywnie określonych warunków. Nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, gdy łączy ją gospodarczo funkcjonalna droga gruntowa pozostająca pod zarządem gminy, ujęta w planie zagospodarowania przestrzennego gminy, będąca w powszechnym korzystaniu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22.11.1982 r., III CZP 44/82, OSNCP 1983, z. 5-6, poz. 70, Lex nr 2832). Za połączenie z drogą publiczną nie może być uznana droga, po której właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu, lub inne osoby korzystające z tej nieruchomości komunikują się grzecznościowo, a nawet, gdy dostęp oparty jest na stosunku obligacyjnym z właścicielem nieruchomości sąsiedniej. Hipotezą art. 145 k.c. jest bowiem objęty dostęp o charakterze trwałym, nie skrepowany wolą osób trzecich (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12.10.2011 r., II CSK 94/11, Lex nr 1044002). W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy w sposób prawidłowo ustalił najbardziej optymalny sposób przeprowadzenia drogi koniecznej dla nieruchomości przy ul. (...), zwłaszcza że wzdłuż tego pasa jest posadowiona infrastruktura techniczna, która uniemożliwia wzniesienie tam trwałej zabudowy, bowiem zgodnie z normami powierzchni w tym obszarze musi być zdejmowalna. Słusznie podkreślił Sąd I instancji, że posadowienie infrastruktury wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości obciążonej sugeruje, że ten pas terenu miał być w przyszłości przeznaczony pod drogę.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalając, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.