

Sygn. akt: I Ns 583/14

POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2021 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sylwia Staniszevska
-----------------	----------------------------

Protokolant:	St. sek. sad. Dorota Cichorz Dąbrowska
--------------	--

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2021 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z wniosku A. Z., B. Z.

z udziałem Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w S., (...) Sp. z o.o. w S., Skarbu Państwa Starosty (...), A. P., D. P., (...) Sp. z o.o. w S., (...) Sp. z o.o. w S., Gminy Miejskiej S.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

postanawia:

I. na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oddanej w użytkowanie wieczyste Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w S. w 97/1000 części, (...) Sp. z o.o. w S. w 725/1000 części, D. P. w 21/1000 i (...) części położonej w S. przy ul. (...) składającej się z działek nr (...) o pow. 0,4750 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), ustanowić na rzecz każdego z właścicieli lub użytkowników wieczystego nieruchomości położonej w S. składającej się z działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa oddanej w użytkowanie wieczyste A. Z. i B. Z. (1) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, służebność drogi koniecznej o powierzchni 791 m² oznaczonej lit B według wersji I, zgodnie z pisemnej opinią biegłego W. O. z dnia 26.07.2016 r. wraz z załącznikami stanowiącymi integralną część opinii k. 325- 334 akt sprawy,

II. zasądzić od wnioskodawców A. Z. i B. Z. (1) na rzecz uczestnika Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w S. kwotę 389,36 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności, płatną w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności,

III. zasądzić od wnioskodawców A. Z. i B. Z. (1) na rzecz uczestnika (...) Sp. z o.o. w S. kwotę 2.910,15 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności płatną w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności,

IV. zasądzić od wnioskodawców A. Z. i B. Z. (1) na rzecz uczestniczki D. P. kwotę 714,50 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności płatną w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności

V. koszty postępowania wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie,

VI. nie obciąża wnioskodawców i uczestników kosztami sądowymi wyłożonym przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. Z. i B. Z. (2) wnieśli o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) nr działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa oddanej w użytkowanie wieczyste uczestnikom Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w S. w udziale (...), (...) Sp. z o.o. w S. w udziale (...), D. P. w udziale (...) i (...) na rzecz każdorazowego właściciela, użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w S. składającej się z działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa a oddanej w użytkowanie wieczyste A. i B. małżonkom Z., zgodnie ze szkicem załączonym do wniosku.

Wniosek swój uzasadnili tym, że są użytkownikami wieczystymi działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Działki te nie mają dostępu do drogi publicznej. Umową przeniesienia użytkowania wieczystego z dnia 7 października 2005 r. ustanowiona została na rzecz każdego użytkownika wieczystego działki nr (...) bezpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodzenia i przejazdu przez działki nr (...). Działka nr (...) graniczy z działką nr (...). Wnioskodawcy, by móc dojechać do drogi publicznej korzystali, z istniejącego od kilkudziesięciu lat, dojazdu działką nr (...) będącej we współużytkowaniu wieczystym uczestników Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w S., (...) Sp. z o.o. w S., D. P..

Wnioskodawcy od 2000 r. na działkach oddanych w użytkowanie wieczyste nr (...) prowadzą działalność gospodarczą polegającą na obsłudze pojazdów, w tym samochodów ciężarowych z naczepami. Na nieruchomości urządzony jest plac manewrowy oraz parkingi i baza drogowa, którą co roku weryfikuje i wdaje licencje Główny Urząd Miar.

Od czerwca 2013 r. uczestnik Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w S. podjął działania uniemożliwiające wnioskodawcom przejazd na ich nieruchomość.

(...) Sp. z o.o. wniósł o oddalenie wniosku ewentualnie w razie uwzględnienia wniosku o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kwoty 8.000 zł miesięcznie tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Stanowisko swoje uzasadnił tym, że wniosek wnioskodawców godzi w uzasadniony społeczno gospodarczy interes uczestnika. Uczestnik prowadzi działalność gospodarczą w zakresie transportu lądowego towarów. Z uwagi na to, uczestnik zamierza podjąć działania zmierzające do ochrony składowanego towaru przed bezprawnym działaniem osób trzecich. Spółka planuje zabezpieczyć swój plac, w części znajdujący się na działce nr (...) poprzez wzniesienie odpowiednich obiektów ochronnych. Na działce nr (...) usytuowany jest budynek administracyjny, w którym znajdują się lokale mieszkalne, ośrodek zdrowia, apteka, w związku z tym aktualna częstotliwość przejazdu samochodów ciężarowych w tym miejscu, nie spotka się ze społeczną akceptacją. Uczestnicy zamierzają utworzyć na rzeczowej działce płatny parking. W tym stanie, zaproponowana przez wnioskodawców trasa służebności jest nie do przyjęcia.

Ponadto wnioskodawcy korzystają z przejazdu działką nr (...) oddanymi w użytkowanie wieczyste uczestnikowi oraz działkami (...) oddanymi w użytkowanie wieczyste A. P.. Istnieje możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej przez działki nr (...).

(...) Sp. z o.o. w S. w odpowiedzi na wniosek (k.139) podniósł, że w budynku znajdującym się na działce nr (...) działa przychodnia lekarska. Droga biegnąca przez tą działkę prowadzi do innych działek i jest bardzo obciążona przez ruch samochodów ciężarowych. Wyznaczenie drogi dojazdowej do działek wnioskodawców, która nie przechodziła by przez działkę nr (...), zniosło by wymienione uciążliwości, niedogodności i utrudnienia i pozwoliłoby na lepsze zagospodarowanie i wykorzystanie działki nr (...).

Uczestniczka D. P. w odpowiedzi na wniosek (k.150) sprzeciwiła się ustanowieniu służebności drogi koniecznej w sposób wskazany przez wnioskodawców, z uwagi na duże niedogodności związane ze wzmożonym ruchem

samochodów ciężarowych. Wskazany przebieg drogi koniecznej zakłóca normalne korzystanie z lokali z powodu hałasu i spalin. Wniosła o ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działki nr (...).

W toku postępowania wnioskodawcy (k.596) wnieśli o ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu I opinii podstawowej biegłego geodety W. O. lub według wariantu VI opinii uzupełniającej biegłego geodety W. O., uczestnicy (...) Sp. z o.o. w S. (k.546), uczestnik A. P. (k. 549), uczestnik Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. (k.575), D. P. (k.576), uczestnik (...) Sp. z o.o. w S. (k.687-690) wnieśli o ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu VII opinii biegłego geodety z dnia 7.02.2017 r.

W toku sprawy uczestnik (...) Sp. z o.o. w S. swój udział w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) zbył na rzecz (...) Sp. z o.o. w S.. (dokumenty k. 1298-1333), który wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu VII opinii biegłego geodety z dnia 7.02.2017 r. (k.1343-1344)

Wezwana do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Gmina Miejska S. nie sprzeciwiła się wnioskowi (k.1460)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy A. Z. i B. Z. (2) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) składającej się z działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). (odpis KW k. 16-20, k. 1484-1485) Umową z dnia 7.10.2005 r. ustanowiona została na rzecz każdego z użytkowników wieczystego działki nr (...) służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działki nr (...). (dowód: umowa k. 25-28) Na nieruchomości tej wnioskodawca A. Z. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie elektromechaniki pojazdów, w tym bazę drogową, (dowód: zaświadczenie k. 48) Nieruchomość wnioskodawców nie ma dostępu do drogi publicznej. (bezsporne) Dojazd do nieruchomości wnioskodawców odbywał się przez działkę (...) i działkę nr (...). Działka nr (...) stanowi własność Gminy Miejskiej S., prowadzona jest dla niej księga wieczysta nr (...). (dowód: odpis KW k. 1473-1474) Działka (...) stanowi własność Skarbu Państwa. Oddana została w użytkowanie wieczyste uczestnikom Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w S. w udziale (...), (...) Sp. z o.o. w S. w udziale (...), D. P. w udziale (...) i (...). Udziały w działce związane są z własnością lokali stanowiących odrębną od gruntu nieruchomości. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Umową z dnia 8.10.2019 r. (...) Sp. z o.o. w S. lokal stanowiący jego własność położony w budynku na działce nr (...) wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) przekazała (...) Sp. z o.o. w S.. (dowód: odpis KW k.1349-1353, dokumenty k.1298-1332) Działka (...) uległa podziałowi na działki nr (...). (dowód: odpis KW k. 1475, mapa k.1437)

Z przejazdu przez działki nr (...) (poprzednio działka nr (...)) korzystają nie tylko wnioskodawcy i osoby korzystające z usług świadczonych przez A. Z., ale także podmioty prowadzące działalność gospodarczą na sąsiednich nieruchomościach, osoby korzystające z usług medycznych świadczonych przez (...) Sp. z o.o. w S. obecnie (...) Sp. z o.o. w S.. (dowód: zeznania świadków M. K. k. 271 odwr., R. P. k. 271 odwr. – 272, wnioskodawcy k.272, uczestników k. 272 odwr. – 274, dokumenty zdjęcia k.1223- 1245)

Nieruchomość wnioskodawców graniczy z działką (...) stanowiącą własność Skarbu Państwa oddaną w użytkowanie wieczyste Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (odpis KW k. 127-136, k.191-192) Działka (...) uległa podziałowi na działki nr (...) i obecnie jej użytkownikiem wieczystym jest (...) Sp. o.o. w S.. Następnie decyzją z dnia 10 września 2020 r. działka nr (...) uległa podziałowi na działki nr (...). (odpis KW k.1479-1480, decyzja k.1361 -162, umowa k. 10501056) (...) składająca się z działek nr (...) (poprzednio nr 69/42) od strony drogi publicznej sąsiaduje z nieruchomością składającą się m.in. z działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość ta stanowi własność Skarbu Państwa, a oddana została w użytkowanie wieczyste A. P.. (odpis KW k.103-112, k.189-190, k.1481- 1483)

Umową z dnia 28.03.2019 r. wnioskodawcy nabyli działkę nr (...) położoną w S. przy ul. (...). (umowa k. 12460-1248)

(...) Sp. z o.o. w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zajmuje się m.in. transportem odpadów innych niż niebezpieczne. Na nieruchomości położonej przy ul (...) – na działkach nr (...) nr (poprzednio nr (...)) uczestnik prowadzi bazę transportową, na terenie której mały miejsce kradzieże (dowód: decyzja k. 69-79, pismo k.214) Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w dniu 3 lutego 2018 r. uzyskało opinię, że baza transportowa położona w S. przy ul. (...) nie spełnia wymogów bezpieczeństwa przez fakt, że teren bazy nie jest ogrodzony i dostatecznie oświetlony przez co zachodzi ryzyko kontaktu osób postronnych z towarami skutkujące utratą zdrowia lub ryzyko kradzieży. (dowód: opinia k. 1067)

W lutym 2017 r. uczestnik Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. wystąpił do Burmistrza Miasta S. z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na działce nr (...) – budowę budynku garażowego. Postanowieniem z dnia 14.06.2017 r. Burmistrz Miasta S. zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowego na działce nr (...), w uzasadnieniu wskazując, że organ administracyjny uwzględni linie rozgraniczające teren inwestycji przy uwzględnieniu ustalonego przebiegu służebności drogi koniecznej. (dowód: dokumenty k. 558-562, 553 odwr., k.627-628) Decyzją z dnia 14.01.2018 r. uczestnik Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. uzyskała ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowo – garażowej na działce nr (...) w S.. (dowód: dokumenty k. 1040-1045)

Decyzją z dnia 25.05.2016 r. uczestnik A. P. uzyskał pozwolenie na budowę drogi serwisowej do obsługi nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. wraz z miejscami parkingowymi i ciągiem pieszym na działce nr (...) w S.. (dowód: dokumenty k. 270, 279, 294, 295, 307, 312)

Decyzją z dnia 22.03.2016 r., z dnia 5.10.2016 r., decyzją z dnia 18.09.2017 r. uczestnik A. P. uzyskał ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji paliw płynnych zlokalizowanej w S. przy ul. (...) na działkach nr (...). (dowód: dokumenty k.554-557, k. 566-569, k.570-574, 563-565, k.777-788) Na działkach tych została pobudowana stacja paliw płynnych. Znajduje się tam też myjnia samochodowa bezdotykowa. (bezsporne)

Możliwe jest ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela, użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w S. składającej się z działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w siedmiu wariantach. W wariantcie I przez działki (...) (obecnie działki nr (...)), w wariantcie II przez działki nr (...) (obecnie działki nr (...)), (...), w wariantcie III przez działki nr (...), w wariantcie IV przez działki nr (...), w wariantcie V przez działki nr (...), w wariantcie VI przez działki nr (...), w wariantcie VII przez działki nr (...) i w wariantcie VII zmodyfikowanym przez działki nr (...). (dowód: pisemne opinie biegłego geodety W. O. k.325-412, 492-512, 1529-1552)

Przebieg służebności drogi koniecznej według wariantu VII zapewni manewrowanie samochodem ciężarowym i wjazd na działkę nr (...). Nie jest możliwe korzystanie z bazy drogowej na działce (...) i jednoczesny wjazd na działkę. Wjazd na działkę nr (...) odbywa się po elementach bazy drogowej. Korzystanie z tak zaprojektowanej drogi koniecznej w obu kierunkach jednocześnie nie jest możliwe. Szerokość drogi oraz występujące elementy zagospodarowania terenu (budynki, rampa) uniemożliwiają takie korzystanie z drogi. Przeszkodą jest zbyt wąski łuk na działce (...) i załamujący się na działkach nr (...). Korzystanie z tak zaprojektowanej drogi koniecznej dodatkowe zagrożenie związane z ograniczoną widocznością przez istniejący budynek i przy szerokości drogi uniemożliwiającej minięcie się pojazdów. Możliwe jest poszerzenie drogi koniecznej umożliwiające korzystanie z niej w obu kierunkach jednocześnie. Taki przebieg drogi wiąże się z koniecznością wyburzenia budynku na działce nr (...) i likwidacją istniejących ramp do budynku. Nie wyeliminuje to konieczności przejazdu przez bazę drogową. (dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu organizacji ruchu Z. D. k. 927-935) W proponowany wariantcie VII przebiegu służebności drogi koniecznej znajduje się dystrybutor paliw. Warunkiem zabezpieczenia bezpieczeństwa w poruszaniu się drogą konieczną według wariantu VII jest poszerzenie drogi do 7 m od wyjazdu ze stacji paliw do łuku, poszerzenie drogi na łuku do 11 m zapewniające możliwość minięcia się pojazdów ciężarowych, poszerzenie drogi przed budynkiem do 7 m, zmniejszenie myjni kosztem drogi, poszerzenie drogi do 7 m od końca rampy do wjazdu na działkę wnioskodawców, odsunięcie hali od drogi koniecznej tak by zapewnić widoczność, w celu wyeliminowania ryzyka uszkodzenia słupka wskazowego bazy drogowej należałoby odsunąć go od krawędzi drogi koniecznej, w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej działki celowe jest usunięcie krawężników i zastąpienie ich np. linią. (dowód: zdjęcia k. 967, k.985, pisemna opinia biegłego

z zakresu organizacji ruchu Z. D. k.1005-1015) Zwężenie do 9 m na łuku drogi według wariantu VII uniemożliwi jednoczesny przejazd pojazdów ciężarowych z przyczepami, jednakże umożliwi bezpieczny przejazd zestawu pojazdów (ciągnik i naczepa), zastosowanie dodatkowych elementów w postaci lustra drogowego, tablicy skrajniowej, barier poprawi czytelność organizacji ruchu i zapewni wysoki poziom bezpieczeństwa. (pisemna opinia biegłego z zakresu organizacji ruchu Z. D. k.1081-1089)

Protokołem z dnia 1.10.2020 r. dokonano odbioru stałej organizacji ruchu na działkach nr (...) według projektu. (dowód: dokument k. 1365)

Umową z dnia 28.04.2021 r. Gmina Miejska S. ustanowiła na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działek nr (...), będących w użytkowaniu wieczystym wnioskodawców, służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę (...). (dowód: umowa k. 1490-1498)

Stan nawierzchni na działkach nr (...) (poprzednio (...)), (...) (poprzednio (...)), (...) jest zły. (bezsporne, zdjęcia (...), (...)- (...), (...)) Na działce nr (...) znajdują się liczne studzienki i separatory w złym stanie technicznym. (dowód: protokół i zdjęcia k. 1063 – 1066)

Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej według wariantu I na działce nr (...) wynosi 4.014 zł, według wariantu VI wynosi 11.363 zł, według wariantu VII wynosi 16.274 zł. (dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. W. k. 1152-1208)

Ponadto powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie: protokołu oględzin k.207-209, zeznań wnioskodawcy k.1378 odwr. uczestników k.1379-1380.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Bezspornym jest w sprawie, że nieruchomość położona w S. przy ul. (...) składająca się z działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), będąca w użytkowaniu wieczystym wnioskodawców nie ma dostępu do drogi publicznej.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że umową z dnia 7.10.2005 r. ustanowiona została na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr (...) służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu jedynie przez działki nr (...) oraz umową z dnia 28.04.2021 r. Gmina Miejska S. ustanowiła na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działek nr (...), służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę (...).

Między wnioskodawcami a uczestnikami Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o.o., (...) Sp. z o.o. w S., A. P., D. P., (...) Sp. z o.o. w S., (...) Sp. z o.o. w S. istniał spór, co do przebiegu służebności drogi koniecznej.

Wnioskodawcy opowiedzieli się za ustanowieniem służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem I lub VI pisemnej opinii biegłego geodety W. O., natomiast uczestnicy za ustanowieniem jej przebiegu zgodnie z wariantem VII opinii biegłego geodety W. O..

Przeprowadzenie drogi koniecznej stanowi wynik łącznej oceny: potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić oraz interesu społeczno-gospodarczego. W wypadku możliwości wyboru między kilkoma gruntami, co do przeprowadzenia drogi koniecznej, interes społeczno-gospodarczy wymaga, żeby - w razie braku przeciwwskazań z punktu widzenia potrzeb nieruchomości niemającej dostępu - droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek tego przeprowadzenia będzie najmniejszy. Wyjątkiem od tej zasady jest art. 145 § 2 zd. 2 k.c. wprowadzony w imię zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.), jednakże nie może on iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.). Ponadto w każdym wypadku, a więc i w wypadku, o jakim stanowi art. 145 § 2 zdanie drugie k.c., rozważanie wariantu drogi wymaga oceny jego przebiegu w płaszczyźnie interesu społeczno-gospodarczego. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 r. IV CSK 450/13) Ponadto Sąd Najwyższy wskazywał już

w swoich orzeczeniach, że szczególnie wysokie koszty przystosowania wyznaczonego szlaku do przejazdu mogą być traktowane, jako okoliczność przemawiająca za wyborem innego wariantu drogi (por. postanowienie z dnia 6 kwietnia 2004 r. I CK 552/03, OSNC z 2005 r. Nr 4, poz. 70 i z dnia 24 czerwca 1997 r. II CKN 244/97, niepubl.).

Unormowanie drogi koniecznej ma charakter elastyczny, w związku z czym daje sądowi znaczną swobodę w kształtowaniu treści służebności oraz pozostawia możliwość dostosowania decyzji do konkretnych czynników stanu faktycznego. Jest to bardzo istotne, zwłaszcza że "przeprowadzenie" drogi koniecznej zależy od oceny potrzeb nieruchomości izolowanej i "możliwości" nieruchomości, która ma być obciążona, a także od interesu społeczno-gospodarczego. Duże znaczenie mają również okoliczności obiektywne, techniczne, gdyż przeprowadzenie drogi koniecznej może być wyłączone albo znacznie utrudnione na skutek zastanego, utrwalonego sposobu zagospodarowania nieruchomości, niekorzystnego ukształtowania terenu albo konfiguracji granic, zarówno naturalnych, jak i geodezyjnych.

Uwzględniając okoliczności faktyczne sprawy stwierdzić należy, że interes społeczno - gospodarczy sprzeciwiałby się ustanowieniu drogi koniecznej według wariantu VI i VII pisemnej opinii biegłego geodety W. O..

Zgodnie z wariantem VI opinii służebność drogi koniecznej przebiegałaby przez działki nr (...). Działka (...) uległa podziałowi na działki nr (...), a następnie działka nr (...) uległa podziałowi na działki nr (...). Jak wynika z dowodów zebranych w sprawie uczestnik Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w lutym 2017 r. wystąpił do Burmistrza Miasta S. z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na działce nr (...) – budowę budynku garażowego. Z przedstawionych przez uczestnika dokumentów (k 553 odwr.) wynika, że planowana inwestycja znajduje się w przebiegu drogi koniecznej wyznaczonej zgodnie z wariantem VI. Należy zauważyć, że postanowieniem z dnia 14.06.2017 r. Burmistrz Miasta S. zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażowego na działce nr (...), w uzasadnieniu wskazując, że organ administracyjny uwzględni linie rozgraniczające teren inwestycji przy uwzględnieniu ustalonego przebiegu służebności drogi koniecznej.

Zgodnie ze wariantem VII opinii pisemnej biegłego geodety W. O. służebność drogi koniecznej przebiegałaby obecnie przez działki nr (...). Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że decyzją z dnia 14.01.2018 r. uczestnik Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. uzyskała ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie hali magazynowo – garażowej na działce nr (...) w S. (k. 1040-1045). Z pisemnych opinii biegłego z zakresu organizacji ruchu Z. D. wynika natomiast, że przebieg służebności drogi koniecznej według wariantu VII zapewni wprawdzie manewrowanie samochodem ciężarowym i wjazd na nieruchomość wnioskodawców, nie jest jednak możliwe korzystanie z bazy drogowej na działce (...) i jednoczesny wjazd na działkę. Biegły stwierdził, że wjazd na działkę nr (...) odbywa się po elementach bazy drogowej. Korzystanie z tak zaprojektowanej drogi koniecznej w obu kierunkach jednocześnie nie jest możliwe, szerokość drogi oraz występujące elementy zagospodarowania terenu (budynki, rampa) uniemożliwiają takie korzystanie z drogi. Przeszkodą jest zbyt wąski łuk na działce (...) i załamujący się na działkach nr (...). Korzystanie z tak zaprojektowanej drogi koniecznej stwarza dodatkowe zagrożenie związane z ograniczoną widocznością przez istniejący budynek i przy szerokości drogi uniemożliwiającej minięcie się pojazdów. Możliwe jest poszerzenie drogi koniecznej umożliwiające korzystanie z niej w obu kierunkach jednocześnie. Taki przebieg drogi wiąże się z koniecznością wyburzenia budynku na działce nr (...) i likwidacją istniejących ramp do budynku. Nie wyeliminuje to konieczności przejazdu przez bazę drogową. Biegły zaznaczył, że w proponowany wariant VII przebiegu służebności drogi koniecznej znajduje się dystrybutor paliw.

Zdaniem biegłego warunkiem zabezpieczenia bezpieczeństwa w poruszaniu się drogą konieczną według wariantu VII jest poszerzenie drogi do 7 m od wyjazdu ze stacji paliw do łuku, poszerzenie drogi na łuku do 11 m zapewniające możliwość minięcia się pojazdów ciężarowych, poszerzenie drogi przed budynkiem do 7 m, zmniejszenie myjni kosztem drogi, poszerzenie drogi do 7 m od końca rampy do wjazdu na działkę wnioskodawców, odsunięcie hali od drogi koniecznej tak by zapewnić widoczność, w celu wyeliminowania ryzyka uszkodzenia słupka wskazowego bazy drogowej należałoby odsunąć go od krawędzi drogi koniecznej, w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej działki celowe jest usunięcie krawężników i zastąpienie ich np. linią.

Biegły zaopiniował, że zwężenie do 9 m na łuku drogi według wariantu VII uniemożliwi jednoczesny przejazd pojazdów ciężarowych z przyczepami, jednakże umożliwi bezpieczny przejazd zestawu pojazdów (ciągnik i naczepa), zastosowanie dodatkowych elementów w postaci lustra drogowego, tablicy skrajniowej, barier poprawi czytelność organizacji ruchu i zapewni wysoki poziom bezpieczeństwa.

Przy uwzględnieniu zaleceń biegłego z zakresu organizacji ruchu, biegły geodeta sporządził zmodyfikowany projekt przebiegu drogi koniecznej według wariantu VII w opinii z dnia 22.06.2021 r.

Mając na uwadze, że w przebiegu projektowanej drogi koniecznej znajduje się dystrybutor paliwa stacji paliw usytuowanej na działkach będący w użytkowaniu wieczystym uczestnika A. P., myjnia samochodowa, na działce tej planowana jest przez uczestnika inwestycja w postaci budowy hali magazynowo – garażowej, zakres prac potrzebnych do dostosowania do urządzenia drogi koniecznej według tego wariantu wynikający z opinii biegłego z zakresu organizacji ruchu drogowego Z. D., przemawiają zdaniem sądu, za jego nie uwzględnieniem.

Niewątpliwy obowiązek właściciela nieruchomości władnącej poniesienia kosztów urządzenia drogi nie idzie bowiem tak daleko, aby był on zmuszony ponieść koszty zabezpieczenia dystrybutora paliw, przesunięcia myjni samochodowej, zamontowania oznaczeń dotyczących sposobu poruszania się samochodów. Sąd Najwyższy wskazywał już w swoich orzeczeniach, że szczególnie wysokie koszty przystosowania wyznaczonego szlaku do przejazdu mogą być traktowane, jako okoliczność przemawiająca za wyborem innego wariantu drogi (por. postanowienie z dnia 6 kwietnia 2004 r. I CK 552/03, OSNC z 2005 r. Nr 4, poz. 70 i z dnia 24 czerwca 1997 r. II CKN 244/97, niepubl.).

Co prawda uczestnicy przedstawili protokół z dnia 1.10.2020 r., którym dokonano odbioru stałej organizacji ruchu na działkach nr (...) według projektu (k. 1365), jednakże nie został załączony ten projekt, a zatem nie można stwierdzić by stała organizacja ruchu na działkach odebrana tym protokołem odnosiła się do zaleceń biegłego z zakresu organizacji ruchu.

Zdaniem Sądu mając na uwadze powyższe rozważania, w świetle zebranego w sprawie materiału, zasadnym będzie ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działki nr (...) (poprzednio 69/44). Za takim przebiegiem przemawia fakt, że działki te sąsiadują z działką nr (...), przez którą oraz przez działkę nr (...) ustanowiona już jest służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela/użytkownika wieczystego działki (...). Ponadto jak wynika z zeznań świadków, wnioskodawców i uczestników, wnioskodawcy i osoby korzystające z usług świadczonych przez A. Z. od wielu lat korzystali z przejazdu obecnie działkami nr (...) (poprzednio(...)). Z zeznań tych oraz z dowodów przedstawionych przez wnioskodawców w postaci oświadczeń i zdjęć (k.1223- 1245), wynika, że z przejazdu przez działki nr (...) (poprzednio działka nr (...)) korzystają nie tylko wnioskodawcy i osoby korzystające z usług świadczonych przez A. Z., ale także podmioty prowadzące działalność gospodarczą na sąsiednich nieruchomościach, osoby korzystające usług medycznych świadczonych przez (...) Sp. z o.o. w S. obecnie (...) Sp. z o.o. w S..

(...) Sp. z o.o., z uwagi na posiadane nieruchomości, ma możliwość usytuowania miejsca manewrowania i parkowania swoich pojazdów na innych nieruchomościach. W ocenie sądu przedstawiony przez uczestnika protokół kontroli z dnia 3 lutego 2018 r., że baza transportowa położona w S. przy ul. (...) nie spełnia wymogów bezpieczeństwa przez fakt, że teren bazy nie jest ogrodzony i dostatecznie oświetlony przez co zachodzi ryzyko kontaktu osób postronnych z towarami skutkujące utratą zdrowia lub ryzyko kradzieży(k. 1067), jest podyktowany potrzebami niniejszego postępowania. Nie przedstawił on bowiem dowodu by w poprzednich latach były zastrzeżenia, że baza transportowa nie spełniania wymogów bezpieczeństwa, pomimo że działkami (...) (poprzedni działką (...)) we wcześniejszych latach odbywającego się także ruchu pojazdów ciężarowych, osobowych. Poza tym, nadal będą przejeżdżać przez tą nieruchomość pojazdy innych użytkowników.

Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej sąd ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. W., o co wnosili wnioskodawcy i uczestnicy. Wartości z tej opinii są bezsporne między wnioskodawcami a uczestnikami.

Według opinii pisemnej biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. W. wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na działkach (...) (poprzednio działce nr (...)) wynosi 4.014 zł. Sąd zasadził od wnioskodawców na rzecz uczestników kwotę wynagrodzenia odpowiadającą wielkości ich udziału w nieruchomości wspólnej. Termin na jej uiszczenie odpowiada możliwościom finansowym wnioskodawców.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 520 k.p.c., a o kosztach sądowych na mocy art. 113 u.k.s.c.