

POSTANOWIENIE

Dnia 2 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Liliana Kaltenbek (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Jarosław Tyrpa SO Joanna Czernecka

Protokolant: referent stażysta Renata Wołoszyńska

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2017 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku (...) Sp z o.o. S.K.A. w K.

przy uczestnictwie A. B., K. B., J. C., M. C., K. D., E. A., Gminy Miejskiej K., T. I., J. J., R. J., D. K., K. K., J. K., M. L., T. L., J. L., M. M., K. M., P. P., (...) sp. z o.o.

w K., (...) Spółki z o.o. w K., P. R., K. S., M. S. (1), B. S., Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K., Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., M. S. (2), K. U., M. U., M. P., Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. i M. S. (3)

na skutek apelacji uczestnika (...) Spółki z o.o. w K. i uczestnika Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.

oraz zażalenia wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 23 września 2015 r., sygnatura akt I Ns 1828/10/K

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nadać mu następującą treść:

„I. oddalić wniosek;

II. nakazać ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie kwotę 4933,50 zł (cztery tysiące dziewięćset trzydzieści trzy złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu wydatków;

III. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty po 257 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) oraz na rzecz Gminy Miejskiej K. kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.”;

2. oddalić zażalenie wnioskodawcy;

3. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. oraz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty po 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

4. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. oraz Gminy Miejskiej K. kwoty po 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

SSO Jarosław Tyrpa SSO Liliana Kaltenbek SSO Joanna Czernecka

UZASADNIENIE

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w K. domagała się ustanowienia drogi koniecznej na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) obręb ewidencyjny (...), jednostka ewidencyjna K., objętej księgą wieczystą nr (...), będącej własnością Gminy Miejskiej K., w użytkowaniu wieczystym innych podmiotów, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) obręb ewidencyjny (...), jednostka ewidencyjna K., objętej księgą wieczystą nr (...) miejscu oznaczonym czerwoną linią i punktami A, B C, D, E i F na projekcie załączonym do wniosku, pasem szerokości 5 metrów. Względnie, gdyby to nie było możliwe, wnioskodawca wniósł o ustanowienie drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) obręb ewidencyjny (...), jednostka ewidencyjna K., będącej własnością Gminy Miejskiej K. (część Alei (...)).

Wnioskodawca wskazał, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działki nr (...). Na działce (...) znajduje się budynek. Od zachodu w/w działki graniczą z ulicą (...), a od północy - z ulicą (...). Działki (...) nie posiadają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a jedynym możliwym sposobem jego zapewnienia jest dostęp przez nieruchomość wskazaną w żądaniu wniosku. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w K. nie wyraził zgody na budowę zjazdu z inwestycji wnioskodawcy na ulicę (...) z uwagi na planowaną rozbudowę ww. ulicy, która uniemożliwia wykonanie takiego zjazdu.

Uczestnik Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniósł o oddalenie wniosku, zarzucając, że nie ma legitymacji biernej. Uczestnik wskazał, że jest właścicielem tylko trzech lokali w budynku na działce (...). Podkreślił, że nieruchomość wnioskodawcy posiada dostęp do drogi publicznej od ul. (...).

Uczestnik Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w K. wniósł o oddalenie wniosku. Wskazał, że nie istnieje możliwość poprowadzenia drogi koniecznej przez nieruchomość przy ul. (...) ze względu na fakt, że znajduje się na niej węzeł ciepłowniczy. Ponadto wskazał, że w miejscu, w którym wnioskodawca żąda ustanowienia służebności drogi koniecznej z lewej strony znajduje się wjazd do garaży, natomiast z prawej strony znajdują się miejsca parkingowe dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) i w tej części nieruchomości umiejscowiony został węzeł ciepłowniczy. Zatem regularne przejazdy znacznej ilości samochodów spowodują uszkodzenia instalacji na skutek drgań. Ponadto uczestnik wskazał, że w przypadku uwzględnienia żądania wniosku wnioskodawca zostałby pozbawiony możliwości korzystania z 5 lub 6 miejsc parkingowych, co stanowiłoby uciążliwość w korzystaniu z budynku dla jego mieszkańców. Uczestnik podniósł, że z umowy sprzedaży działek wnioskodawcy wynika, że nieruchomość stanowiąca działkę (...) zabudowana jest budynkiem z 1932 r., a jego stan techniczny umożliwia przeprowadzenie jego rozbiórki, natomiast nieruchomość stanowiącą działkę (...) jest niezabudowana i obie te nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej. Nadto działka (...) nie graniczy z działką (...), a zatem nie ma możliwości przeprowadzenia drogi koniecznej dla tej działki przez nieruchomość uczestnika.

Gmina Miejska K. w piśmie z dnia 7 stycznia 2011 r. wniosła o oddalenie wniosku. Gmina wskazała, że działka nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej, jaką jest ulica (...), co wynika z dokumentów złożonych w sprawie, w szczególności z mapy ewidencyjnej. Skoro zatem działka (...) stanowią jedną całość funkcjonalną, to wniosek jest bezprzedmiotowy, bo cała nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, a to ul. (...). Gmina wskazała nadto, że jakkolwiek co do zasady zarząd drogi nie wyraził zgody na obsługę komunikacyjną działek od strony ul. (...) powołując się na par. 9

rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jednakże przepis ten dopuszcza jako wyjątkowe odstępstwo umieszczenia takiego zjazdu, jeżeli brak jest innej możliwości dojazdu do przyległej nieruchomości. Wskazała, że wnioskodawca nie wystąpił z wnioskiem o lokalizację zjazdu w trybie art. 29 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. W związku z czym wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej jest przedwczesny.

Na rozprawie w dniu 17 sierpnia 2012 r. uczestnicy M. S. (2) i R. K. oświadczyli, iż sprzeciwiają się wnioskowi o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. wniosła o oddalenie wniosku, wskazując że możliwe jest przeprowadzenie zjazdu na Al. (...).

Postanowieniem z dnia 23 września 2015r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w pkt. I ustanowił na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), służebność gruntową drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu pasem biegnącym przez część działki nr (...) do drogi publicznej oznaczonej jako działka nr (...) (obecnie działka nr (...)) – ul. (...), zaznaczonym kolorem żółtym w opinii sporządzonej przez J. H. w dniu 2 lutego 2011 L.ks.rob. (...) na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości składającej się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W punktach II do XXI Sąd zasądził od wnioskodawcy łącznie 29.866 zł. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności, proporcjonalnie do wysokości udziałów w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej dla każdego uprawnionego. W pkt. XXII Sąd nakazał ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie kwotę 4.933,50 zł. tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa, a w pkt. XXIII ustalił, że w pozostałym zakresie wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Jako bezsporne Sąd Rejonowy uznał następujące okoliczności.

(...) p. z o.o. S.K.A. z siedzibą w K. jest właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) stanowiącej działki (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Działka ewidencyjna nr (...) obręb ewidencyjny (...), jednostka ewidencyjna K., objęta księgą wieczystą (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono lokale, stanowi własność Gminy Miejskiej K., a pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w udziałach wynoszących (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) części, A. B. w udziale wynoszącym (...) części, K. B. w udziałach wynoszących (...) i (...) części, E. A. w udziale wynoszącym (...) części, J. C. i M. C. w udziale wynoszącym (...) części, T. I. w udziale wynoszącym (...) części, D. K. w udziale wynoszącym (...) części, K. M. w udziale wynoszącym (...) części, M. S. (3) i B. S. w udziałach wynoszących (...) i (...) części, K. K. w udziale wynoszącym (...) części, J. K. w udziale wynoszącym (...) części, M. L. i T. L. w udziale wynoszącym (...) części i (...) części, M. M. w udziale wynoszącym (...) części, (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. w udziałach wynoszących (...), (...), (...), (...), (...), (...) 1 (...) części, M. S. (1) w udziale wynoszącym (...) części, M. P. i P. P. w udziale wynoszącym (...) części, K. S. w udziale wynoszącym (...), (...) części, J. L. w udziale wynoszącym (...), (...) części i M. U. w udziale wynoszącym (...).

Nadto Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość przy ul. (...) w K. przylega bezpośrednio do dróg publicznych, tj. ul. (...). Dostęp do południowej części nieruchomości stanowiących działki (...) i działka (...) jest nieodpowiedni. Część działki (...) od strony ul. (...) zabudowana jest budynkiem.

Ustanowienie drogi koniecznej dla nieruchomości wnioskodawcy było możliwe szlakiem o szerokości 5 m, biegnącym przez część (o pow. 91 m², pkt 1,2,3,4,5 6,7 i 1) działki nr (...), objętej (...) od drogi publicznej (ulicy (...)) oznaczonej jako działka (...) do działki (...). Szlak służebności biegnie po istniejącej już jezdni wykorzystywanej jako dojazd do

sąsiednich nieruchomości. Przedmiotowy fragment działki (...) stanowi wewnętrzną drogę dojazdową, a jej dalsze wykorzystywanie jako szlaku drożnego jest zgodne z jej dotychczasowym przeznaczeniem.

W piśmie z dnia 12 września 2012 r. (k. 865) Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu w K. podtrzymał stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 28 kwietnia 2010 r. o braku możliwości urządzenia zjazdu do nieruchomości stanowiącej działkę (...) od strony Alei (...) w K.. Decyzją Prezydenta Miasta K. z 5 czerwca 2014 r. (k. 1453) wydaną na podstawie art. 29 ust. 1, 3 i 5 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w zw. z par. 55 ust. 1 pkt 3 oraz par. 77 i 78 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430) odmówiono wnioskodawcy lokalizacji zjazdu z drogi publicznej Alei (...) na działkę (...) na czas nieokreślony. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że wydanie zgody na lokalizację zjazdu we wnioskowanym miejscu skutkowałoby pogorszeniem bezpieczeństwa ruchu pojazdów i pieszych oraz wpłynęłoby na obniżenie płynności ruchu na Alei (...).

Wyrokiem z dnia 16 maja 2013 r. w sprawie sygn. akt II SA/Kr 221/13 Wojewódzki Sąd Administracyjny w K. oddalił skargę wnioskodawcy na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 14 grudnia 2012 r. SKO. (...) w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy. Wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2015 r. w sprawie sygn. akt II OSK 2249/13 Naczelny Sąd Administracyjny w Krakowie oddalił skargę kasacyjną wnioskodawcy od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 16 maja 2013 r. sygn. akt II SA/Kr 221/13.

Wartość rynkowa jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wynosi 29.866 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie opinii biegłych, które jego zdaniem były jasne, logiczne i nie budziły wątpliwości. Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego sądowego J. H. za pełnowartościowy dowód w sprawie, bo opinia została sporządzona przez osobę uprawnioną, posiadającą stosowne ku temu kwalifikacje poparte długoletnim doświadczeniem, co więcej wnioski opinii wynikają z jej logicznego wyводу. Z tych względów za chybione Sąd Rejonowy uznał zarzuty sformułowane przez uczestników postępowania. Biegły w ocenie Sądu uwzględnił wszelkie okoliczności konieczne do sporządzenia opinii. Opinia biegłego sądowego M. N. (k.1566) także stanowiła dla Sądu pełnowartościowy dowód. Sporządzona została ona w sposób rzetelny, biegły wyjaśnił w sposób logiczny sformułowane w niej i zawarte wnioski. Nadto Sąd oparł się na dowodach z dokumentów, których prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy przywołał treść art. 145 § 1 i 2 k.c. i skonstatował, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na stwierdzenie, iż nieruchomość wnioskodawcy, składająca się z działek nr (...) nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Zdaniem Sądu wynika to z opinii sądowej sporządzonej przez biegłego sądowego J. H. z dnia 2 lutego 2011 r. Działka numer (...) przylega bezpośrednio do ul. (...), a działka (...) do Alei (...). Jednak w ocenie biegłego sądowego dostęp do południowej części nieruchomości jest nieodpowiedni. Na brak odpowiedniego dostępu nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy wskazuje także dowód z oględzin tej nieruchomości dokonany 3 stycznia 2012 r. Z tych względów Sąd ustanowił na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działki nr (...) stanowiącej własność Gminy Miejskiej K. służebność drogi koniecznej - pasem oznaczonym kolorem żółtym na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego J. H. w dniu 2 lutego 2011 r. W ocenie Sądu Rejonowego ustanowienie drogi koniecznej nie narusza interesu społeczno - gospodarczego uczestników postępowania, w szczególności, że szlak służebności biegnie po istniejącej już jezdni wykorzystywanej jako dojazd do sąsiednich nieruchomości. Przedmiotowy fragment działki (...) stanowi wewnętrzną drogę dojazdową, a jej dalsze wykorzystywanie jako szlaku drożnego jest zgodne z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Działka (...) od strony ul. (...) zabudowana jest budynkiem. Z tej przyczyny dojazd do nieruchomości wnioskodawcy w sposób proponowany przez uczestników jest praktycznie niemożliwy, a przeprowadzone postępowanie administracyjne w przedmiocie planowanej inwestycji na działce stanowiącej własność wnioskodawcy potwierdziło fakt braku istnienia odpowiedniego dostępu nieruchomości wnioskodawcy do Alei (...). Wnioskodawcy odmówiono bowiem zjazdu od tej strony, z uwagi na mogące nastąpić pogorszeniem bezpieczeństwa ruchu pojazdów i pieszych oraz wpłynęłoby to na obniżenie płynności ruchu na Alei (...).

Sąd Rejonowy podkreślił, że w art. 145 § 1 k.c. chodzi o dostęp trwały i prawnie zagwarantowany, który musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawiania się z nieruchomości do takiej drogi, przy czym ustanowienia służebności drogi koniecznej nie wyłącza możliwość dojścia lub dojazdu do drogi publicznej przez nieruchomość sąsiednią, chociażby wynikała ona jedynie z grzecznościowego zezwolenia właściciela tej nieruchomości. Istotą odpowiedniego dostępu do drogi publicznej jest zgodność z celem, jakimu dostęp taki ma służyć.

W dalszej części rozważań Sąd Rejonowy odniósł się do kwestii, czy w przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste należy służebność ustanowić na nieruchomości, czy też na prawie użytkowania wieczystego, wypowiadając się za drugim tym poglądem. Z tego względu Sąd ustanowił służebność gruntową drogi koniecznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

Tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników kwotę łącznie 29.866 zł wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki w płatności. Wynagrodzenie to zostało przyznane użytkownikom wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę (...) proporcjonalnie do wysokości ich udziałów w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

W punkcie XXII Sąd nakazał ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4.933,50 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo z sum budżetowych na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, uznając że wydatki te były konieczne ze względu na charakter złożonego przez wnioskodawcę wniosku. Łączny koszt opinii biegłych sporządzonych w niniejszej sprawie wynosił 8.433,50 zł. Biegłemu sądowemu J. H. Sąd przyznał wynagrodzenia w kwocie: 1.387,08 zł, 319,03 zł oraz 18 zł tytułem dodatkowych opinii. Biegłemu M. N. Sąd przyznał wynagrodzenia w kwotach: 2.794,91 zł, 1.039,01 zł i 2.875,45 zł. Wnioskodawca uiścił na poczet opinii biegłych zaliczki w łącznej kwocie 3.500 zł, a zatem suma kosztów opinii biegłych została pomniejszona o koszt zaliczek, a uzyskaną różnicę w wysokości 4.933,50 zł nakazano ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa.

O kosztach postępowania w pozostałym zakresie Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia złożyła Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. oraz uczestnik (...) sp. z o.o. w K.

Na orzeczenie zawarte w pkt. XXII i XXIII w przedmiocie kosztów postępowania, zażalenie natomiast złożył wnioskodawca.

(...) Sp. z o.o. w K. zaskarżyła orzeczenie w zakresie pkt. I i III. Zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie :

1. naruszenie art. 217 § 1 i 2 w zw. z art. 227 k.p.c. przez niedopuszczenie zgłoszonego prawidłowo dowodu z dokumentu, tj. pisma Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w K. z dnia 27 maja 2013 r., znak (...), na okoliczność zlokalizowania na działce (...) w części objętej projektowanym przebiegiem służebności gruntowej drogi koniecznej magistrali ciepłej (...) oraz sieci ciepłej (...), podczas gdy dowód ten dotyczy okoliczności mających dla sprawy istotne znaczenie. Uczestnicy bowiem wielokrotnie podnosili, iż przebieg projektowanej służebności koliduje ze zlokalizowaną pod powierzchnią gruntu magistralą ciepłą, której przebieg oznaczony został na załączonej do pisma przygotowawczego wnioskodawcy z dnia 10 lutego 2012 r. mapie, stanowiącej wyrys z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Nadto w sprawie przedłożono pismo Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w K. z dnia 27 maja 2013 r., znak (...), które potwierdza tę okoliczność. Zgodnie w w/w piśmie sieci ciepłe nie były projektowane na jakiegokolwiek obciążenie ruchem kołowym ze względu na przebieg przez tereny zielone. Planowany sposób wykorzystania miejsca nad magistralą jako przejazd dla maszyn budowlanych, samochodów ciężarowych i przewidywanym obciążeniu ruchu kołowego 7-30 ton wymagają opinii projektanta. Skoro wnioskodawca zamierza zabudować przedmiotowe działki nr (...), to przy przyjętym szlaku służebności powstanie realne zagrożenie dla właścicieli nieruchomości obciążonej, z powodu możliwości uszkodzenia w/w magistrali ciepłej.

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w postaci opinii biegłych sądowych, a w konsekwencji przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie oraz przyjęcie wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego ustalenia nie będącego odzwierciedleniem stanu faktycznego. Przede wszystkim biegły geodeta miał jedynie nanieść na mapę projekt służebności „według żądania wnioskodawcy”, co też uczynił wskazując jedynie, że „dostęp do południowej części nieruchomości składającej się z działek (...) jest nieodpowiedni” bez uzasadnienia swego stanowiska. Stąd nie można było przyjąć (jak uczynił to Sąd Rejonowy), że opinia ta była jasna, logiczna i nie budziła wątpliwości, a ponadto stanowiła wynik logicznego wyводу. Natomiast biegły szacujący wynagrodzenie zaniżył je znacznie, tak w zakresie wartości metra kwadratowego prawa użytkowania wieczystego jak i przyjętego stopnia wykorzystania gruntu w wyniku ustanowienia służebności gruntowej drogi koniecznej, określając go na poziomie 50%. Tymczasem przestrzeń pod budynkiem, na której wnioskodawca zaprojektował służebność, stanowi obszar parkingowy dla pojazdów, straci w wyniku ustanowienia drogi koniecznej jakiegokolwiek znaczenie. Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej ma charakter odszkodowania i rekompensować powinno wszelkie negatywne konsekwencje ustanowienia służebności, czego przedmiotowa opinia nie obejmuje, a mimo to Sąd ją podzielił.

3. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak uzasadnienia odmowy wiarygodności i mocy dowodowej zgłaszanym przez uczestników środkiem dowodowym, a w konsekwencji niewskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Zarzut ten dotyczy braku wskazania przez Sąd przyczyn nie uwzględnienia stanowiska Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) w K., wyrażonego w piśmie z dnia 27 maja 2013 r., znak (...). Sąd tym samym nie rozważył konsekwencji swego orzeczenia względem położonej pod wyznaczonym szlakiem magistrali ciepłej, co skutkowało błędną oceną stanu faktycznego poprzez uznanie, że ustanowienie służebności gruntowej w tym miejscu jest prawnie i technicznie możliwe.

4. naruszenie art. 145 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji nieuprawnione uznanie, iż zaistniały stan faktyczny realizuje przesłanki uzasadniające ustanowienie służebności gruntowej drogi koniecznej. Zdaniem skarżącego Sąd wadliwie ocenił, że spełnione są przesłanki uzasadniające ustanowienie drogi koniecznej. Nieruchomość Wnioskodawcy (zarówno działka (...) jak i działka (...)) posiada dostęp do drogi publicznej, co potwierdzają zapisy aktu notarialnego z dnia 5 października 2009 r., Repertorium A Nr 13039/2009. Z kolei Wnioskodawca w żaden sposób nie dowiódł, iż dostęp do drogi publicznej, który posiada, jest nieodpowiedni. Jediną przesłanką, na jakiej oparł się Sąd była lakoniczna i nie dowiedziona teza, postawiona przez biegłego geodetę. Nadto działka nr (...) zabudowana została budynkiem, posadowionym przy jej północnej granicy, bezpośrednio przy ul. (...), a więc w tym obszarze trudności drogowe wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości. Chodzi więc tu nie o dostęp do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich (dojście, dojazd), lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Zorganizowanie zaś łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości należy do właściciela nieruchomości. W opisywanej sytuacji służebność mogłaby być ustanowiona tylko, gdy właściciel wykaże, że trudności te nie wynikają z jego własnych decyzji i że nie jest w stanie usunąć ich we własnym zakresie, czego wnioskodawca nie udowodnił. W szczególności nie wykazano, że usunięcie (rozbiórka) budynku, blokującego Wnioskodawcy dostęp do drogi publicznej, jest niemożliwa.

5. naruszenie art. 145 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji uznanie, iż w przypadku zaistniałego stanu faktycznego nie zachodzi konieczność miarkowania interesów stron postępowania. Niezależnie od argumentów wskazanych wyżej, Sąd nie rozważył możliwości skomunikowania nieruchomości Wnioskodawcy w inny, niż wskazany przez wnioskodawcę we wniosku o ustanowienie służebności sposób, pomimo narażenia uczestników na realne niebezpieczeństwo uszkodzenia magistrali ciepłych, zasilających między innymi budynek przy ul. (...), pomimo pozbawienia uczestników, bez należytej rekompensaty finansowej, miejsc parkingowych, czy wreszcie pomimo rażąco niskiego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia drogi koniecznej na działce (...). Zdaniem skarżącego znacznie bardziej zasadne byłoby ustanowienie służebności wzdłuż południowej granicy działki (...), po działce (...), aż do działki (...), stanowiącej jezdnię betonową, połączoną z ul. (...).

6. naruszenie 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. Poz. 460) poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji uznanie, iż fragment działki nr (...) obr. (...) jedn. ewid. K. stanowi

drogę wewnętrzną w rozumieniu w/w ustawy. W konsekwencji wadliwie Sąd uznał, iż wykorzystanie fragmentu działki (...), na której zaplanowana została służebność drogi koniecznej, stanowiło będzie kontynuację dotychczasowego przeznaczenia. Ustanowiona służebność pozbawia członków Wspólnoty Mieszkaniowej miejsc parkingowych, co zaprzecza dotychczasowemu korzystaniu.

Grunt, gdzie ustanowiono służebność nie stanowi drogi wewnętrznej, gdyż nie jest to obszar z jej dostępnością dla bliżej nieokreślonej grupy podmiotów, zamyka go bowiem brama, do której klucz mieli jedynie niektórzy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej, korzystający z garażu podziemnego i miejsc postojowych.

Przy tak sformułowanych zarzutach Uczestniczka domagała się uchylenia postanowienia w granicach zaskarżenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Apelujący Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w K. zaskarżyła orzeczenie Sądu Rejonowego w całości. Zarzuciła Sądowi Rejonowemu :

I. naruszenie prawa materialnego:

a. art. 145 §1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię;

b. art. 145 §2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię;

c. art. 145 § 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię;

II. naruszenie przepisów postępowania:

a. art. 217 §1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność bezpieczeństwa przeprowadzenia drogi koniecznej wyznaczonym szlakiem w świetle podniesionych przez Uczestników zastrzeżeń;

b. art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie domniemań faktycznych odnośnie okoliczności bezpieczeństwa przeprowadzenia drogi koniecznej wyznaczonym szlakiem, mimo że jest to okoliczność wymagająca wiedzy specjalnej, tj. wymagająca powołania biegłego;

c. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozważenie zebranego materiału w sposób wszechstronny

Uczestnik ten domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku o ustanowienie drogi koniecznej w całości oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania. Domagał się także dopuszczenia dowodów wskazanych w apelacji.

W uzasadnieniu apelacji uczestnik podkreślił, że Sąd I instancji całkowicie pominął kwestię zagrożenia bezpieczeństwa przez ustanowienie i korzystanie z ustanowionej drogi koniecznej z uwagi na przebiegający tu ciąg ciepłowniczy. Z pisma (...)S.A. w K. z dnia 27.05.2013r. wynika bowiem, iż elementy ciągu ciepłowniczego nie zostały zaprojektowane w sposób umożliwiający znaczne obciążenie ruchem kołowym. Nie rozważył więc Sąd wzajemnych interesów stron, a w szczególności nie przeprowadził dodatkowego dowodu z opinii biegłego na okoliczność zagrożenia bezpieczeństwa przez ustanowienie drogi koniecznej wyznaczonym szlakiem.

Sąd I instancji pominął również kwestię szczegółowego zbadania przesłanki „braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej”. Nieruchomość władająca znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie z dwiema drogami publicznymi - ul. (...) i ul. (...). W szczególności zdaniem skarżącego nieruchomość władająca ma nieograniczony dostęp do drugiej drogi publicznej, tj. ul. (...). Budynek znajdujący się na nieruchomości władającej został wzniesiony bezpośrednio przy (wzdłuż) ul. (...). Dostęp do budynku i nieruchomości jest możliwy od strony tej drogi. To w interesie wnioskodawcy jest takie zorganizowanie usytuowania budynków wzniesionych na gruncie, aby dostęp do całości nieruchomości był możliwy. Budynek ten został wzniesiony w roku 1932, a jego stan techniczny umożliwia przeprowadzenie jego rozbioru. Wnioskodawca więc we własnym zakresie winien sobie odpowiedni dojazd zapewnić. Nie występuje

więc w sprawie przesłanka braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i zastosowanie art. 145 § 1 k.c. jest niedopuszczalne.

Niezależnie od tego Wspólnota obecnie wykorzystuje teren, po którym wyznaczono szlak drogi koniecznej, jako miejsca postojowe. Zaskarżone postanowienie pozbawia tego uczestnika możliwości dalszego korzystania z tych miejsc, co rodzi istotne konsekwencje, nie tylko finansowe, lecz również organizacyjne (z uwagi na ograniczony dostęp do miejsc postojowych w okolicy). Nieuwzględnienie powyższego argumentu stanowi nieuzasadnione i nieproporcjonalne ograniczenie prawa użytkowników wieczystych na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiadujących. Nadto przeprowadzenie drogi w taki sposób nie likwiduje konfliktów sąsiedzkich, lecz stanowi dodatkowe ich zarzewie.

Wnioskodawca zaskarżył przedmiotowe postanowienie natomiast w przedmiocie kosztów postępowania, tj. w zakresie pkt. XXII i XXIII. W zażaleniu zarzucił naruszenie art. 520 § 1 k.p.c. poprzez jego bezzasadne zastosowanie. Zdaniem skarżącego miał tu miejsce przypadek o jakim mowa w art. 520 § 2 k.p.c. Z uwagi na sprzeczność interesów wnioskodawcy i uczestników, Sąd powinien koszty postępowania stosunkowo rozdzielić. Wnioskodawca domagał się, by takie koszty postępowania jak wydatki na opinie biegłych, opłatę od wniosku, koszty zastępstwa procesowego wnioskodawcy, uczestnicy ponieśli stosownie do wielkości ich udziałów w prawie użytkowania wieczystego, zatem by Sąd nakazał ściągnąć od uczestników odpowiednie kwoty tytułem wydatków i zasądził od nich na rzecz wnioskodawcy odpowiednie kwoty tytułem zwrotu kosztów (szczegółowo wskazane w zażaleniu względem każdego uczestnika). Uczestnicy byli bowiem przeciwni ustanowieniu służebności od początku postępowania, co przedłużyło postępowanie, doprowadziło do konieczności uzyskania przez wnioskodawcę dostępu do nieruchomości w drodze zabezpieczenia, a co nie było uzasadnione.

W odpowiedzi na obydwie apelacje wnioskodawca domagał się ich oddalenia.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Obydwie apelacje są uzasadnione, gdyż w świetle ustalonego stanu faktycznego jak również okoliczności bezspornych w sprawie, nie można uznać, by w niniejszym postępowaniu wnioskodawca wykazał, iż jego nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu Rejonowego co do tego kto jest właścicielem obu przedmiotowych nieruchomości, że nieruchomość mająca być obciążoną jest w użytkowaniu wieczystym uczestników, jak również w jakich udziałach uczestnikom przysługuje prawo użytkowania wieczystego. Okoliczności te były w sprawie bezsporne. Podziela Sąd Okręgowy ustalenia dotyczące miejsca położenia obu nieruchomości, faktu i sposobu aktualnej zabudowy nieruchomości wnioskodawcy, jak również ustalone w sprawie okoliczności z postępowań administracyjnych, dotyczące się możliwości urządzenia zjazdu do nieruchomości wnioskodawcy od strony Alei (...) w K..

Nie podziela Sąd Okręgowy, poczynionego przez Sąd Rejonowy ustalenia, że nieruchomość wnioskodawcy, czy też jej południowa część, nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, gdyż w świetle art. 145 k.c. przyjęcie braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej jest kwestią stosowania prawa, a nie ustaleń faktycznych. Zresztą ustalenie to

Sąd poczynił w oparciu o opinię biegłego, która w tym obszarze nie zawiera nawet uzasadnienia.

Dodatkowo Sąd Okręgowy zauważa, że dla rozstrzygnięcia znaczenie mają także inne elementy stanu faktycznego, które w sprawie były bezsporne, a które nie zostały przywołane przez Sąd Rejonowy. I tak:

Wnioskodawca jest spółką kapitałową prawa handlowego a przedmiot jego działalności obejmuje m.in. realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, zarządzaniem nieruchomościami (odpis z KRS k. 15-16)

Wnioskodawca zakupił przedmiotową nieruchomość w 2009r. od osób fizycznych, które odzyskały ją w związku z decyzją o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości. W akcie notarialnym zakupu wskazano, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem z 1932 r. a jego stan techniczny umożliwia przeprowadzenie rozbiórki (akt notarialny k. 119-128),

Aktualne zamierzenie inwestycyjne wnioskodawcy względem tej nieruchomości polegają na nadbudowie i przebudowie istniejącego tu budynku usługowego na cele usługowe, z garażami podziemnymi, z wjazdem z ulicy (...) (dokumenty z postępowania administracyjnego dotyczącego wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy k. 688-694, 1226, 1796).

Przyjmując za postawę w/w stan faktyczny sprawy Sąd Okręgowy nie podziela wyводу Sądu Rejonowego, iż na w/w kanwie można uznać, że nieruchomość wnioskodawcy nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 k.c.

Analizując przesłankę odpowiedniego dostępu do drogi publicznej należy mieć na uwadze dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, jej właściwości i przeznaczenie.

We współczesnym świecie co do zasady nie można też odmówić prawu właściciela dojazdu do swej nieruchomości, gdyż korzystanie z samochodów jest powszechne. Dojazd taki musi być również zagwarantowany w aspekcie prawa administracyjnego, gdyż to ono reguluje możliwość i sposób połączenia nieruchomości z drogą publiczną (tzw. zjazd), głównie z uwagi na zasady bezpieczeństwa ruchu na drodze. Zdaniem Sądu Okręgowego nadto zasadą winno być, że to po pierwsze właściciel danej nieruchomości własnym staraniem winien zapewnić sobie odpowiedni dostęp do drogi publicznej, nawet jeśli koszty tego są znaczne, albo wymaga to poważnych zabiegów, a ingerencja w cudze prawo własności i ustanowienie służebności winno być traktowane jako ostateczność, przy należytych wyważeniu interesów każdej z zainteresowanych stron. Ta ostatnia przesłanka, w dobie gospodarki rynkowej, ma zdaniem Sądu szczególne znaczenie w niniejszej sprawie. W takich miastach jak K. nieruchomości są przedmiotem obrotu wolnorynkowego na znaczną skalę, a obrotem tym rządzą prawa ekonomiczne. Znaczna część tego obrotu to obrót w celach komercyjnych. Wspecjalizowane podmioty gospodarcze nabywają nieruchomości i zabudowują je w celu osiągnięcia zysku, czy to z wynajmu, czy odsprzedaży. Jest to oczywiście zjawisko najbardziej pożądane, prowadzące do wzrostu gospodarczego kraju, wzrostu zasobów społecznych, rozwoju urbanistycznego. Niemniej jednak należyte wyważenie interesów obu stron wymaga uwzględniania w/w specyfiki, zwłaszcza przy kolizji z interesami podmiotów będących osobami fizycznymi, nie dysponującymi ani takim zapleczem organizacyjnym ani ekonomicznym jak podmioty gospodarcze.

Z tej perspektywy należy po pierwsze zauważyć, że w niniejszej sprawie nieruchomość wnioskodawcy w ogóle dostęp do drogi publicznej posiada. Nieruchomość ta jest bowiem położona bezpośrednio przy dwóch drogach publicznych, a to Alei (...) i ul. (...) w K.. O ile od strony Alei (...) wykazano w niniejszym postępowaniu, że urządzenie zjazdu do niej, z punktu widzenia prawa administracyjnego, jest w chwili obecnej niemożliwe (co szeroko omówił Sąd Rejonowy i które to ustalenia i wywody należy podzielić) to jednak wywód Sądu pierwszej instancji co do dostępu od ul. (...) jest lakoniczny i zdaniem Sądu Okręgowego nietrafny. Stanowisko Sądu Rejonowego opiera się tu bowiem tylko na stwierdzeniu faktu, że od tej strony nieruchomość jest zabudowana budynkiem.

W tym aspekcie podnieść należy w pierwszej kolejności, że tego typu zabudowa nie jest niczym wyjątkowym w miastach. Aktualne posadowienie budynków jest konsekwencją założeń urbanistycznych z minionych lat, w tym z lat gdzie albo w ogóle nie istniały samochody, albo korzystanie z nich nie było tak powszechne. Stąd budynki te przylegają bezpośrednio do pasa drogowego (ściślej mówiąc do chodnika dla pieszych) i często uniemożliwiają tym samym dojazd do części nieruchomości położonej za budynkiem. Możliwe jest natomiast dojście tam, najczęściej przez budynek. Tak właśnie zabudowana jest nieruchomość wnioskodawcy. Na całej szerokości aktualnie istniejącej działki nr (...) nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem, przylegającym do chodnika. Nieruchomość jako taka ma dostęp do drogi publicznej, choć na dalszą jej część wjechać nie można, to jednak co najmniej w zakresie części jej długości można nawet na chodniku ul. (...) przed budynkiem pozostawić samochód. Jest to typowy dla starych części miast dostęp do drogi publicznej. Korzystanie z tej nieruchomości przy aktualnym sposobie jej zagospodarowania

jest w pełni możliwe, do nieruchomości można dojechać, a tym bardziej do niej dojść (co możliwe jest w zasadzie z każdej strony, z uwagi na ogólnie dostępne chodniki dla pieszych). Biorąc pod uwagę, że istniejący tu budynek ma charakter usługowy, istnieje też możliwość pełnego jego wykorzystania w tym celu (przeciwnej okoliczności nie wykazano, ani nawet tak nie twierdzono), bez konieczności zapewnienia zjazdu z drogi publicznej. Wszak setki (...) nieruchomości wykorzystywanych na cele usługowe posiada taką samą zabudowę. Ocena zatem przesłanki „odpowiedniego dostępu do drogi publicznej” przez przyzmat dotychczasowego sposób korzystania z nieruchomości, jej właściwości i przeznaczenia, nie przesądza o braku odpowiedniego dostępu. Nie przesądza tego także należyte wyważeniu interesów każdej z zainteresowanych stron. Skoro bowiem cele usługowe co do zasady mogą być tu realizowane, to okoliczność, że nie mogą być one realizowane w sposób najbardziej optymalny, zgodny z zamysłem właściciela, czy zapewniający osiąganie wyższych korzyści, nie ma znaczenia, tym bardziej, że po drugiej stronie osi tej analizy są interesy uczestników, w przeważającej części osób fizycznych, które realizują tu swoje potrzeby mieszkaniowe, a więc potrzeby podstawowe. Wnioskowana służebność w sposób oczywisty zmieniłaby na niekorzyść ich sytuację w sposób znaczny, gdyż przejazd na nieruchomość o charakterze usługowym przez wąską przewiązkę pod lokalami mieszkalnymi byłby poważną uciążliwością, nie wspominając o utracie miejsc parkingowych, tak cennych (z uwagi na komfort i względy ekonomiczne) w zatłoczonym mieście. Okoliczność, że aktualny właściciel nieruchomości chce zoptymalizować jej usługowy charakter nie może uzasadniać stanowiska odmiennego, bo w tym przypadku interesy jednego właściciela musiałyby być uznane za ważniejsze od interesów właścicieli/ użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiedniej, a do tego nie ma żadnych podstaw.

Zwrócić należy też uwagę, że wnioskodawca zakupił swoją nieruchomość niedawno, bo w 2009r. Jest profesjonalistą w swojej dziedzinie. Kupił nieruchomość już zabudowaną i kupując doskonale zdawał sobie sprawę z istniejącego stanu rzeczy, sposobu usytuowania budynku, jego funkcji. Winien zatem do tego stanu rzeczy dostosować swoje plany.

Już z tej tylko perspektywy przyjęcie, że nieruchomość wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej jest zdaniem sądu niezasadne.

Istotą niniejszej sprawy jest jednak to, że aktualny właściciel tej nieruchomości chce budynek ten rozbudować i przebudować, a do tego musi mieć zagwarantowany zjazd z drogi publicznej, z uwagi na wymogi związane z szeroko rozumianym prawem budowlanym. Zachodzi zatem pytanie, czy sama możliwość rozbudowy nieruchomości, nie z konieczności, ale z uwagi na optymalizację jej wykorzystania, czyni godnym ochrony interes takiego właściciela na gruncie art. 145 k.c. Sąd Okręgowy w niniejszym składzie nie przychylił się do tego poglądu. Skoro nieruchomość w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. położona jest na terenach o przeważającej funkcji mieszkaniowo- usługowej (niekwestionowana w tym obszarze opinia biegłego M. N. k. 928), właściciel nieruchomości jest podmiotem gospodarczym, a funkcja usługowa może być realizowana przy aktualnym sposobie zagospodarowania działki, to możliwość rozbudowy istniejącego tu obiektu o charakterze usługowym musi ustąpić przed prawem własności/ użytkownika wieczystego nieruchomości sąsiednich. Ograniczenie praw właścicieli/ użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich służyłoby tu tylko możliwości osiągnięcia większych korzyści ekonomicznych przez wnioskodawcę. Oba ważone dobra są więc niewspółmierne. Wnioskodawca nie wykazał przy tym, by istniejący na nieruchomości budynek, czy to ze względów faktycznych czy prawnych, nie nadawał się do wykorzystania w w/w celu w żaden sposób.

Nawet jednak gdyby przyjąć, że rozbudowa taka jest istotnym elementem społeczno- gospodarczego przeznaczenia nieruchomości wnioskodawcy i w świetle art. 145 k.p.c. rzutuje na ocenę „odpowiedniego dostępu do drogi publicznej” to w realiach niniejszej sprawy brak jest możliwości przyjęcia, że przesłankę powyższą wykazano.

Skoro wnioskodawca zamierza dokonać rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku (do czego aktualnie, z uwagi na wymagania procesu budowlanego musi posiadać prawnie zagwarantowany zjazd z drogi publicznej), to winien tak zaplanować swoją inwestycję, by wymogi te spełnić we własnym zakresie, bez konieczności ingerowania w nieruchomości sąsiednie, zwłaszcza poprzez uczynienie dojazdu przez ich teren.

W okolicznościach niniejszej sprawy zwracają przy tym uwagę dwie okoliczności :

- wnioskodawca już od chwili zakupu wie, że położony na terenie nieruchomości budynek nie jest użytkowany od dłuższego czasu, a jego stan techniczny co do zasady umożliwia nawet jego rozbiórkę (akt notarialny k. 124),

- wnioskodawca podejmuje następnie zamiar dokonania inwestycji na terenie nieruchomości, polegającej na nadbudowie i przebudowie istniejącego tu budynku usługowego na cele usługowe, z garażami podziemnymi, co oznacza bardzo poważną ingerencję w dotychczasową substancję budynku (k. 688- 694). Zorganizowanie zjazdu od strony ul. (...) nie jest możliwe, z uwagi na planową inwestycję drogową, o czym wnioskodawca dowiaduje się w 2010r. w toku postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W takiej sytuacji inicjuje postępowanie administracyjne o wydanie analogicznej decyzji, ale ze zjazdem od strony ul. (...), przez działkę uczestników.

Kluczowym jest jednak to, że w niniejszym postępowaniu nie wykazano, iż nie jest możliwe (z przyczyn natury prawnej, czy technicznej) zorganizowanie zjazdu z ul. (...) bezpośrednio na nieruchomość wnioskodawcy. Skoro bowiem znajdujący się tu budynek i tak ma być poddany gruntownej przebudowie, w wyniku czego jego substancja ulegnie poważnej zmianie, a aktualnie jego stan pozwala nawet na rozbiórkę, to rzeczą wnioskodawcy było wykazanie, że nie ma możliwości przedsięwzięcia takiego zamierzenia inwestycyjnego, które uwzględniałoby bezpośredni zjazd na nieruchomość wnioskodawcy, czy to poprzez rozbiórkę części istniejącego budynku, czy to poprzez jego przebudowę (choćby z analogiczną przewiązką jak posiada budynek uczestników). Zarzut związany z możliwością rozbiórki budynku był nadto podnoszony w toku postępowania przez uczestników (k. 829).

Tylko w przypadku wykazania powyższej okoliczności, można byłoby rozważać brak odpowiedniego dostępu tej nieruchomości do drogi publicznej.

Nie można bowiem okoliczności tej oceniać przez pryzmat tylko tego zamierzenia inwestycyjnego, które wnioskodawca podjął. Z oczywistych bowiem względów każdy dostosowuje zamierzenia inwestycyjne przede wszystkim do własnych planów i interesów. Uczestnicy postępowania nie mieli i nie mają na to żadnego wpływu. Nie można zatem w ogóle decydować o ograniczeniu ich prawa własności tylko przez pryzmat takich a nie innych zamierzeń inwestycyjnych właściciela nieruchomości sąsiedniej.

W ocenie Sądu Okręgowego, podnoszone przez wnioskodawcę okoliczności historyczne sprawy, związane z wcześniejszym wywłaszczeniem tej nieruchomości i następnie zwrotem jej części, nie mają tu żadnego znaczenia. Wnioskodawca nie jest podmiotem który został wywłaszczony, ani jego następcą prawnym pod tytułem ogólnym, a nieruchomość tę nabył w drodze umowy sprzedaży, w wolnym obrocie rynkowy, zdając sobie sprawę z jej aktualnych granic i sposobu zagospodarowania. Wnioskodawca jest profesjonalistą, nie tylko jest spółką prawa handlowego, ale także podmiotem, który zawodowo trudni się m.in. realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, zarządzaniem nieruchomościami. Kupując, winien zatem ocenić aktualny stan nieruchomości i jej zagospodarowanie przez pryzmat najwyższych standardów i do oceny tej dostosować swoje zamierzenia inwestycyjne. Nie ma także znaczenia, że w okresie kiedy z budynku na nieruchomości wnioskodawców korzystała policja, dojazd do tej nieruchomości odbywał się aktualnie projektowanym szlakiem, skoro nie był to dojazd prawnie uregulowany.

Sumując stwierdzić należy, że wnioskodawca, będący profesjonalistą na rynku budowlanym, zakupił przedmiotową nieruchomość z istniejącym budynkiem, przylegającym bezpośrednio do drogi publicznej, doskonale zdając sobie sprawę z konsekwencji z tego wynikających. Aktualnie zamierza przebudować i rozbudować istniejący tu obiekt w celach komercyjnych, optymalnie dla siebie zabudowując nieruchomość, a komunikację tej inwestycji z drogą publiczną zamierza przeprowadzić po działce sąsiedniej, przewiązką pod budynkiem usługowo – mieszkaniowym. Niniejsze postępowanie skupiło się na analizie takiego właśnie zamierzenia, pod kątem art. 145 k.c. Tymczasem rzeczą wnioskodawcy było wykazanie, że niezależnie od jego indywidualnych zamierzeń inwestycyjnych, nieruchomość obiektywnie nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a zatem, że realizując ten aspekt swojego prawa własności, który umożliwia mu zmianę zabudowy nieruchomości i optymalne jej wykorzystanie, zgodnie z jej społeczno- gospodarczym przeznaczeniem, nie jest w stanie tego uczynić we własnym zakresie w żadnym inny sposób, niż tylko poprzez ustanowienie drogi koniecznej przez grunty sąsiednie. W szczególności, iż nie jest możliwa z przyczyn faktycznych lub prawnych realizacja inwestycji innego kształtu, która cel ten mogłaby osiągnąć. Właściciel

nieruchomości przede wszystkim własnym staraniem i we własnym zakresie powinien dostosować nieruchomość do funkcji, jaką nieruchomość ta ma pełnić. Nawet jeśli w taki sposób nie jest możliwe całkowicie optymalne jej wykorzystanie, a możliwe jest wykorzystanie w mniejszym zakresie, lub w mniej dogodny sposób, to jego plany muszą się do tego ograniczyć. Nie ma bowiem żadnego uzasadnienia w takiej sytuacji oczekiwanie ograniczenia własności, czy użytkowania wieczystego osób trzecich. Prawo własności wnioskodawcy nie wyprzedza prawa uczestników. Optymalna dla wnioskodawcy inwestycja o charakterze komercyjnym musi ustąpić prawu uczestników.

Skoro więc wnioskodawca, nawet przy przyjęciu najkorzystniejszej dla niego wykładni przepisu art. 145 k.c., nie wykazał, że planowana inwestycja jest jedynie możliwą, a w szczególności iż nie jest możliwa tu inwestycja zapewniająca takie rozwiązania architektoniczne, które uczynią możliwym zjazd z drogi publicznej tj. ul. (...) bezpośrednio na nieruchomość wnioskodawcy, to tym samym nie wykazał on, że nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Nadto skoro niniejszy wniosek służyć ma wyłącznie realizacji interesów wnioskodawcy, to tylko na wnioskodawcy spoczywał ciężar udowodnienia tego stanu rzeczy. Brak jest tu jakichkolwiek podstaw do inicjatywy sądu z urzędu, bo sprawa ta nie ma związku z interesem publicznym, w jakimkolwiek aspekcie.

Słuszne są zatem zarzuty obu apelacji w omawianym wyżej aspekcie sprawy tj. naruszenia prawa materialnego, a to art. 145 k.c. Uwzględnienie apelacji w tym podstawowym dla sprawy zakresie musiało skutkować zmianą orzeczenia poprzez oddalenie wniosku, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Z tego też względu zbędnym jest odnoszenie się dalszych kwestii, podniesionych w obu apelacjach.

W sposób oczywisty za bezzasadne należało uznać zażalenie wnioskodawcy na koszty postępowania pierwszoinstancyjnego. Zmiana orzeczenia co do meritum sprawy i oddalenie zgłoszonego żądania, przy oczywistej też sprzeczności interesów stron, na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. każe kosztami tymi obciążyć wnioskodawcę. Niniejsze postępowanie służyć miało nadto tylko jego interesom. Zażalenie podlegało zatem oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c.

Zmiana orzeczenia co do meritum pociągnęła za sobą także konieczność zmiany orzeczenia w zakresie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, na korzyść uczestników. Przy tym treść dotychczasowego pkt. XXII orzeczenia Sądu Rejonowego zmieniła tylko oznaczenie (aktualnie jest to pkt. II, a treść tę powtórzono jedynie dla nadania orzeczenia czytelniej formy). Nowe brzmienie pkt. III wynika z zastosowania art. 520 § 3 k.p.c. Na przyznane uczestnikom koszty postępowania złożyły się wynagrodzenia ich pełnomocników, obliczone na podstawie § 7 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono także na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. przy uwzględnieniu § 5 ust. 3 w związku z § 10 ust.1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w wersji obowiązującej na dzień złożenia apelacji.

O kosztach postępowania zażaleniowego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. przy uwzględnieniu § 5 ust. 3 w związku z § 10 ust.2 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w wersji obowiązującej na dzień złożenia zażalenia.

SSO Jarosław Tyrpa SSO Liliana Kaltenbek SSO Joanna Czernecka