

Sygn. akt I Ca 452/18

POSTANOWIENIE

Dnia 20 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Bosak
Sędziowie:	SSO Edward Panek (sprawozdawca)
Protokolant:	SSO Wiesław Grajdura starszy sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2018 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z wniosku A. L. i D. L.

przy uczestnictwie L. R., W. C., W. K., M. C., D. K., B. K., M. G. i P. C.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników M. G. i P. C.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 21 czerwca 2018 r., sygn. akt I Ns 486/16

postanawia:

- 1. oddalić apelację;**
- 2. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swym udziałem w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I Ca 452/18

Uzasadnienie postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 20 grudnia 2018 roku .

Wnioskodawcy : A. L. i D. L. wnieśli o ustanowienie na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w K. w gminie T., objętej księgą wieczystą nr (...) służebności drogi koniecznej, szlakiem o szerokości 4 m przez nieruchomość oznaczoną jako działka ewidencyjna nr (...), położoną w K., objętą

księgą wieczystą nr (...), od granicy z działką ewidencyjną nr (...) (ulicy (...)) i przez nieruchomość oznaczoną jako działka ewidencyjna nr (...) objętą księgą wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy podali, iż są współwłaścicielami (na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej) nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w K. . Przedmiotowy grunt nie ma dostępu do drogi publicznej. W przeszłości wnioskodawcy dojeżdżali do działki nr (...) przez grunty innych osób, które to osoby zaczęły utrudniać im przejazdy, co ostatecznie doprowadziło do likwidacji drogi dojazdowej.

W ocenie wnioskodawców, szlak oznaczony we wniosku stanowi najkrótsze połączenie ich nieruchomości z drogą publiczną, a jednocześnie jest to wariant najmniej uciążliwy dla nieruchomości sąsiednich.

W odpowiedzi na wniosek W. K. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje stanowisko uczestnik wskazał, że konieczne jest w pierwszej kolejności zbadanie, czy poprzedni szlak drożny nie przebiegał przez grunty stanowiące własność poprzednich właścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...). Ponadto zarzucił, że poprowadzenie drogi koniecznej przez jego grunt znacznie ograniczy możliwość jego zagospodarowania, a w szczególności zabudowy. Wreszcie podniósł on, że w Urzędzie Gminy T. trwają prace nad uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - między innymi - dla obszaru objętego wnioskiem i planuje się poprowadzenie drogi publicznej wzdłuż działek : nr (...) i nr (...) do ulicy (...). Uchwalenie planu uczyni więc zbędnym ustanowienie służebności drogowej dla gruntu wnioskodawców.

Sąd Rejonowy w Tarnowie wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników: M. C., B. K., D. K., M. G., W. C. i P. C. .

W piśmie przygotowawczym z dnia 5 października 2017 roku M. C. sprzeciwiła się ustanowieniu służebności gruntowej przez działkę nr (...).

Podobnie uczestnicy : M. G. i W. C. sprzeciwili się ustanowieniu służebności gruntowej przez działkę nr (...), wskazując, że działka ta jest przeznaczona w przyszłości pod zabudowę. Tak więc poprowadzenie przez nią służebności negatywnie wpłynie na walory przyszłych inwestycji. Uczestnicy zaproponowali zatem, aby poprowadzić szlak służebny w sposób określony w żądaniu wniosku.

W dniu 21 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy w Tarnowie wydał postanowienie, którym :

I. ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne : nr (...), położonej w K. w gminie T., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie służebność drogi koniecznej według przebiegu oznaczonego kolorem czerwonym przez biegłego geodetę na załączniku graficznym opinii z dnia 15 maja 2017 roku (projekt nr 2) i opisanego literami A – A2, B – B2, C – C2 i D:

1. na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w K., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie - na szerokości 4 m, na długości 55 m i powierzchni 220 m²;
2. na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w K., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie - na szerokości 4 m, na długości 20,5 m i powierzchni 82 m²;
3. na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w K., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie - w kształcie trójkąta o powierzchni 40 m² opartego o południową granicę;

II. zasądził solidarnie od A. L. i D. L. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz:

1. M. C. kwotę 2.327,50 zł (dwóch tysięcy trzystu dwudziestu siedmiu złotych 50/100);
2. M. G., W. C. i P. C. kwotę po 465,50 zł (czteryście sześćdziesiąt pięć złotych 50/100);
3. L. R. kwotę 1.449 zł (jednego tysiąca czterystu czterdziestu dziewięciu złotych) ;
4. D. K. i B. K. kwotę 914 zł (dziewięciuset czternastu złotych) ;

III. stwierdził , że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Wydając tej treści orzeczenie Sąd I instancji poczynił następujące ustalenia faktyczne :

Nieruchomość położona w K. , gm. T. składająca się z działek ewidencyjnych : nr (...) objęta księgą wieczystą nr (...) stanowi własność A. L. i D. L. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej od 1987 roku w wyniku umowy sprzedaży.

Nieruchomość położona w K. , gm. T. składająca się z działek ewidencyjnych : nr (...) objęta księgą wieczystą nr (...) stanowi własność L. R..

Nieruchomość położona w K. , gm. T. składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) objęta księgą wieczystą nr (...) stanowi własność W. K..

Nieruchomość położona w K., gm. T. składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) objęta księgą wieczystą nr (...) stanowi własność M. C. - w 5/8 części oraz dzieci zmarłego A. C.: M. G., W. C. i P. C. - po 1/8 części.

Nieruchomość położona w K., gm. T. składająca się z działki ewidencyjnej nr (...) objęta księgą wieczystą nr (...) stanowi własność B. K. i D. K. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Działki ewidencyjne : nr (...) nie są zagospodarowane. Porasta je trawa i chwasty. Działkę nr (...) ogrodzono drewnianymi żerdziami, zaś od strony działki nr (...) trwałym ogrodzeniem. Znajduje się na niej słup kratowy podtrzymujący linię energetyczną wysokiego napięcia.

Działka nr (...) o wydłużonym kształcie jest położona w kompleksie gruntów rolnych.

Działki : nr (...) na obszarze projektowanego szlaku służebnego porasta luźny drzewostan (samosiejki dębu, olchy i brzozy).

Na działce nr (...) na trasie projektowanego szlaku znajduje się studzienka telekomunikacyjna w pasie drogowym ul. (...) w poziomie terenu. Ustanowienie szlaku służebnego w tym miejscu wymaga jej podniesienia do poziomu zjazdu z ul. (...) lub przeniesienia studni w inne miejsce.

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) nie ma dostępu do drogi publicznej.

W przeszłości A. L. i D. L. korzystali z dojazdu do ul. (...). Nowi właściciele nieruchomości, po których prowadziła droga dojazdowa kilkanaście lat temu wybudowali na nich domy jednorodzinne i ogrodzili swoje posesje, uniemożliwiając później wnioskodawcom dojazd do działki nr (...).

Szlak służebności drogi koniecznej według wariantu nr I , to szlak według przebiegu oznaczonego kolorem czerwonym przez biegłego geodetę na załączniku graficznym opinii na karcie 85 jako projekt 1 , opisany literami A – A1, B – B1, C – C1

o szerokości 4 m :

1. na długości 55 m i powierzchni 220 m² na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w K., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie;
2. na długości 20,5 m i powierzchni 82 m² na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w K., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie.

Łączna długość projektowanego szlaku wynosi 75,5 m , a powierzchnia 302 m².

Szlak służebności drogi koniecznej według wariantu nr II , to szlak według przebiegu oznaczonego kolorem czerwonym przez biegłego geodetę na załączniku graficznym opinii na karcie 86 jako projekt 2 , opisany literami A – A2, B – B2, C – C2 - D o szerokości 4 m:

1. na długości 55 m i powierzchni 220 m² na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w K., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie;
2. na długości 20,5 m i powierzchni 82 m² na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w K., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie;
3. na powierzchni 40 m² na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), położonej w K., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie.

Południowa krawędź szlaku oparta jest o granicę między działką nr (...), w dalszym przebiegu na północno – zachodnim narożu działki nr (...). Łączna powierzchnia projektowanego szlaku wynosi 342 m². Projektowany szlak przebiega wewnątrz projektowanej drogi gminnej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem (...).

Dla obszaru objętego projektowanym szlakiem służebnym został uchwalony w dniu 31 marca 2017 roku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Część działki nr (...) przeznaczona została pod drogę publiczną dojazdową (symbol (...)), zaś pozostała część działki jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol (...)). Jezdnia projektowanej drogi publicznej przebiega skrajem działki nr (...), działką nr (...) oraz skrajem działki nr (...) i w znacznej mierze pokrywa się z wariantem nr II projektowanego szlaku służebnego.

Wartość służebności drogi koniecznej według wariantu nr I wynosi 6.169 zł, w tym wartości konieczne do zapłaty na rzecz właścicieli poszczególnych działek wynoszą :

- dla działki nr (...) – 3.995 zł;
- dla działki nr (...) – 2.174 zł.

Wartość służebności drogi koniecznej według wariantu nr II wynosi 6.087 zł, w tym wartości konieczne do zapłaty na rzecz właścicieli poszczególnych działek wynoszą :

- dla działki nr (...) – 3.724 zł;
- dla działki nr (...) – 1.449 zł;
- dla działki nr (...) – 914 zł.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji na wstępie wskazał , iż stosownie do treści art. 145 § 1 k.c. , jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej , właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej , tj. drogi koniecznej .

Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości co do tego , że nieruchomości wnioskodawców składająca się z działek ewidencyjnych : nr (...) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej , toteż wnioskodawcom przysługiwało roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Następnie Sąd I instancji szczegółowo omówił kryteria z art. 145 § 2 i 3 k.c. , które należy brać pod uwagę przy ustanawianiu służebności drogi koniecznej , odwołując się również do orzeczeń Sądu Najwyższego .

Sąd I instancji zwrócił uwagę , iż w rozpoznawanej sprawie w grę wchodziły dwa warianty przeprowadzenia służebności drogi koniecznej , które zostały oznaczone na szkicu przez biegłego sądowego z zakresu geodezji , tj. wariant pokrywający się ze szlakiem opisanym w żądaniu wniosku oraz wariant uwzględniający drogę zaprojektowaną w uchwalonym planie zagospodarowania przestrzennego .

Uwzględniając kryteria z art. 145 § 2 i 3 k.c. Sąd zdecydował o wyborze wariantu nr II z uwagi na fakt , że szlak służebny będzie przebiegał dokładnie w miejscu przeznaczonym na jezdnię projektowanej w MPZP drogi publicznej o symbolu (...).

Sąd I instancji uznał , iż wobec uchwalenia tej treści planu zagospodarowania przestrzennego , ustanowienie służebności drogowej w pasie drogowym obok projektowanej jezdni (czyli na działce nr (...)) nie miałoby żadnego racjonalnego uzasadnienia. Jednocześnie Sąd Rejonowy podniósł , iż dla takiej decyzji nie miały większego znaczenia zamierzenia inwestycyjne właścicieli działek : nr (...), skoro pozostają one w sprzeczności z MPZP , który jest źródłem prawa miejscowego. Uchwalenie MPZP ogranicza bowiem właścicieli nieruchomości w sposobie korzystania z niej. Przede wszystkim teren (...) jest wyłączony z zabudowy mieszkaniowej, toteż powoływanie się przez uczestników na plany zabudowy tej części nieruchomości uznać należy za bezpodstawne . Na koniec tej części rozważań Sąd I instancji podał , iż

w razie wybudowania projektowanej drogi , służebność utraci dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie i właściciele nieruchomości obciążonej będą mogli wystąpić o jej zniesienie bez wynagrodzenia (art. 295 k.c.).

Ustalając wynagrodzenie dla poszczególnych właścicieli nieruchomości obciążonych służebnością drogi koniecznej , Sąd I instancji kierował się opinią biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości inż. K. D. .

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania , Sąd I instancji powołał przepis art. 520 § 1 k.p.c.

Powyższe postanowienie zaskarżyli apelacją uczestnicy : P. C.

i M. G. zarzucając w niej naruszenie przepisów prawa procesowego , a to :

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez :

- dowolną ocenę materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie , że nie ma racjonalnego uzasadnienia ustanowienie dostępu do działki nr (...) , innego aniżeli przez działki : nr (...) , podczas gdy najmniej uciążliwym wariantem przeprowadzenia drogi koniecznej jest wariant nr I z opinii biegłego sądowego z dnia 15 maja 2017 roku ,

- brak wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ,
a w konsekwencji uznanie , że odpowiednim dostępem do działki nr (...) będzie służebność drogi koniecznej wytyczona po działkach : nr (...), w sytuacji gdy właściciele tychże działek wskazywali , iż są one przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i przeprowadzenie przez nie służebności drogi koniecznej byłoby zbyt wielkim obciążeniem ,

- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i zastąpienie jej oceną dowolną polegającą na przyjęciu , że zamierzenia inwestycyjne właścicieli działek : nr (...) pozostają bez większego znaczenia , gdyż stoją w sprzeczności z

MPZP , w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika , iż poza obszarem przeznaczonym na drogi publiczne , znaczna część działki znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej ;

2. art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie jako głównej podstawy rozstrzygnięcia w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , w sytuacji gdy odnoszą się one do stanu hipotetycznego , przyszłego i niepewnego, a także nie stanowią źródła zobowiązania po stronie jakiegokolwiek podmiotu , co w konsekwencji doprowadziło do wydania orzeczenia w oparciu o stan rzeczy nie istniejący w chwili zamknięcia rozprawy .

Formułując tej treści zarzuty , skarżący domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...) , według przebiegu oznaczonego kolorem żółtym przez biegłego sądowego na załączniku graficznym opinii z dnia 15 maja 2017 roku i opisanego literami : A- A1 , B- B1 , C- C1 , jak również zasądzenia od wnioskodawców odpowiednich kwot tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej .

Na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku apelacyjnego , uczestnicy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania .

Uczestnicy zgłosili również w apelacji wnioszek o przeprowadzenie dowodów z dokumentów , a to z pisma z dnia 26 czerwca 2018 roku oraz zaświadczenia Wójta Gminy T. z dnia 22 czerwca 2018 roku .

W uzasadnieniu środka odwoławczego uczestnicy zawarli rozwinięcie każdego z powołanych w apelacji zarzutów .

Wnioskodawcy wnieśli o oddalenie apelacji .

Sąd Okręgowy rozważył , co następuje :

Apelacja uczestników jako bezzasadna podlegała oddaleniu .

Uczestnicy oparli swoją apelację wyłącznie na zarzutach naruszenia przepisów prawa procesowego , a to art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Bliższa analiza samych zarzutów oraz ich uzasadnienia wskazuje jednak , że zgłoszone przez nich zastrzeżenia mają nie tyle związek z podstawą faktyczną zaskarżonego orzeczenia , w tym kontrolą dowodów , co z oceną prawną , skutkującą przyjęciem , że w świetle kryteriów z art. 145 § 2 i 3 k.c. najkorzystniejszym rozwiązaniem jest przeprowadzenie drogi koniecznej przez działki : (...).

Zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. obejmuje bowiem wszystkie wadliwości związane z oceną zebranego w sprawie materiału dowodowego . Wobec tego strona , która zgłasza w apelacji zarzut naruszenia powyższego przepisu obowiązana jest wskazać jaki konkretnie dowód (dowody) został wadliwie oceniony przez Sąd I instancji i na czym polegała wadliwość tejże oceny . Nie jest zaś wystarczające poprzestanie na przedstawieniu odmiennego stanu faktycznego wynikającego z własnej oceny materiału dowodowego , jeżeli ocena przeprowadzona przez Sąd I instancji jest poprawna w świetle kryteriów z art. 233 § 1 k.p.c.

Skarżący powołując zarzuty naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie przytoczyli - istotnych z punktu widzenia kryteriów oceny dowodów - nieprawidłowości , jakich miał dopuścić się Sąd I instancji , stwierdzając ogólnie , że ocena dowodów jest dowolna i nie jest wszechstronna . Tak sformułowane wadliwości nie były wystarczające do podważenia poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych , opartych zresztą przede wszystkim na dokumentach oraz opiniach biegłych sądowych z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości , które nie były kwestionowane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym . Należało zatem te zastrzeżenia - jak już wcześniej sygnalizowano - rozważyć w ramach oceny prawidłowości zastosowania przepisów prawa materialnego . W tym miejscu godzi się zauważyć , iż Sąd II instancji będący Sądem merytorycznym i tak obowiązany jest skontrolować - w granicach zaskarżenia - prawidłowość zastosowania przepisów prawa materialnego . W orzecznictwie zgodnie bowiem przyjmuje się , że Sąd II instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi

naruszenia prawa materialnego , wiązą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (zob. wyrok Sądu Naj. z dnia 12 kwietnia 20187 roku , II CSK 355/17 , Lex nr 2490617 oraz uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Naj. z dnia 31 stycznia 2008 roku , III CZP 49/07 , OSNC z 2008 roku, Z. 6 , poz. 55) .

Co się tyczy samych ustaleń faktycznych Sądu I instancji , to trzeba dodać , iż na kształt podstawy faktycznej nie mogły w żaden sposób wpłynąć dołączone do apelacji dokumenty , a to : zaświadczenie Wójta Gminy T. z dnia 22 czerwca 2018 roku oraz adresowane do uczestniczki M. G. pismo z dnia 26 czerwca 2018 roku .

Powołane wyżej zaświadczenie potwierdza jedynie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy T. z dnia 31 marca 2017 roku , tj. że część działki nr (...) oznaczona symbolem (...) przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu , zaś część o symbolu (...) znajduje się w terenie dróg publicznych zbiorczych , terenie komunikacji dróg publicznych dojazdowych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu . Takiej też treści ustalenia znalazły się w podstawie faktycznej zaskarżonego postanowienia (zob. str. 4 uzasadnienia do postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 21 czerwca 2018 roku , k – 257) .

Sąd I instancji przy dokonywaniu wyboru odpowiedniego szlaku drogi koniecznej, prawidłowo kierował się jedynie ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , w tym co do przeznaczenia działki nr (...) , zdając sobie sprawę z tego , że póki co Gmina T. nie podejmowała żadnych działań związanych z wydzieleniem gruntów pod drogę i przejęciem ich na własność. Sąd I instancji zakładał również , że szlak w miejscu , w którym ustanowiona została służebność drogi koniecznej wymagał będzie urządzenia .

Przyjęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązania polegającego na przeznaczeniu określonego terenu pod drogę publiczną nie oznacza przecież przejścia prawa własności do tej części gruntu na rzecz gminy , lecz wpływa na ukształtowanie sposobu wykonywania prawa własności , w tym sensie , że właściciel musi liczyć się przy podejmowaniu decyzji co do zagospodarowania swojej nieruchomości z przeznaczeniem gruntu określonym w tymże planie (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 12 czerwca 2015 roku , II OSK 2646/13 , Lex nr 2089952) . Gdyby Gmina T. podjęła wskazane przez skarżących działania polegające na wydzieleniu – między innymi - z działki nr (...) gruntu pod drogę i przejęła tenże grunt na własność , to żądanie ustanowienia drogi koniecznej byłoby pozbawione uzasadnionych podstaw . Nie ma bowiem potrzeby ustanawiania służebności drogi koniecznej dla nieruchomości , która położona jest przy drodze publicznej . Podobnie przyjmuje się , że nieruchomość ma odpowiedni - w rozumieniu przepisu art. 145 § 1 k.c. - dostęp do drogi publicznej , gdy łączy ją gospodarczo funkcjonalna droga gruntowa pozostająca pod zarządem gminy i ujęta w planie zagospodarowania przestrzennego , będąca w powszechnym korzystaniu (zob. uchwałę Sądu Naj. z dnia 22 listopada 1982 roku , III CZP 44/82 , OSNCP z 1983 roku , Z. 5 – 6 , poz. 70) .

Skoro zatem skarżący nie przytoczyli skutecznych zarzutów wymierzonych w podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia , to Sąd II instancji podzielać ustalania faktyczne Sądu I instancji przyjął je za własne .

W stanie faktycznym sprawy powyżej zaprezentowanym , Sąd Okręgowy nie dopatrył się również naruszenia przepisów prawa materialnego , a w szczególności nie stwierdził , by dokonany przez Sąd I instancji wybór szlaku służebności drogi koniecznej naruszał kryteria wymienione w przepisie art. 145 § 2 i 3 k.c.

Tak jak podaje Sąd I instancji oraz skarżący w swojej apelacji , przeprowadzenie służebności drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem interesu społeczno – gospodarczego , który wyraża się w dążeniu do tego , aby sposób ustalenia przebiegu szlaku odpowiadał potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów , przez które droga na przebiegać .

O ile każdy - z dwóch rozważanych w niniejszej sprawie wariantów przebiegu służebności drogi koniecznej - spełniał kryterium odpowiedniego zaspokojenia potrzeb nieruchomości władnącej , to z punktu widzenia kryterium

najmniejszego obciążenia gruntów , przez które ma przebiegać droga konieczna , najkorzystniejszym było rozwiązanie wybrane przez Sąd I instancji w zaskarżonym postanowieniu . Należy w pełni zgodzić się z Sądem I instancji , iż za wyborem wariantu nr II przemawiał bezsporny fakt , tj. że szlak w tym wariantcie przebiega dokładnie w miejscu oznaczonym - w uchwalonym planie zagospodarowania przestrzennego – symbolem (...) obejmującym teren dróg publicznych , tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu .

W takiej sytuacji nie można podzielić argumentu skarżących , że taki sposób ustanowienia służebności drogi koniecznej koliduje z ich zamierzeniami inwestycyjnymi w stosunku do pozostałej części działki nr (...) położonej niewątpliwie w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i uniemożliwi im właściwą zabudowę tejże działki .

Ograniczenia w zakresie sposobu zagospodarowania nieruchomości (działki nr (...)) wynikają dla skarżących uczestników przede wszystkim z zapisów uchwalonego przez Radę Gminy T. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy T. w części miejscowości K. , K. i Z. . Uchwalony przez Radę Gminy T. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego , obowiązującego na obszarze gminy (zob. art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym , Dz.U. z 2018 roku , poz. 994 w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2018 roku , poz. 1945) . Stosownie do przepisu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 roku , poz. 1945) , ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości . Z kolei w myśl art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku , każdy ma prawo – w granicach zakreślonych ustawą – do zagospodarowania terenu , do którego ma tytuł prawny , zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji

o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu , jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich . Oznacza to , że poprzez zamieszczenie w planie miejscowym ustaleń co do przeznaczenia terenu oraz jego zagospodarowania i warunków zabudowy , gmina w sposób władczy reguluje sposób korzystania z nieruchomości objętych tymże planem . Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego determinują więc sytuację właściciela – między innymi – w zakresie jej inwestycyjnego zagospodarowania i sposobu gospodarczego wykorzystania . Prawo własności – jako już wcześniej podkreślono – może bowiem być wykonywane tylko w granicach określonych ustawą i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (zob. wyrok NSA w Warszawie z dnia 22 sierpnia 2018 roku , II OSK 1248/18 , Lex nr 2562530 oraz wyrok WSA w Kielcach z dnia 23 listopada 2017 roku , II SA/Ke 673/17 , Lex nr 2417367) .

Mając powyższe na uwadze , skarżący – niezależnie od treści wydanego w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia – są już ograniczeni , jeśli chodzi o sposób zagospodarowania ich nieruchomości i przy planowanych zamierzeniach inwestycyjnych muszą liczyć się z tym , że organ administracyjny wydając decyzję o warunkach zabudowy , uwzględni wskazane wcześniej zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , tj. że część ich działki oznaczona symbolem (...) obejmuje tereny o przeznaczeniu pod drogi publiczne . Twierdzenie więc , że zaskarżone postanowienie ogranicza zamierzenia inwestycyjne uczestników na części działki nr (...) przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest całkowicie nieuprawnione .

W tej sytuacji trafnie wskazuje Sąd I instancji na nieracjonalność rozwiązania polegającego na obciążeniu służebnością drogi koniecznej sąsiedniej nieruchomości, tj. działki nr (...) posiadającej niekorzystną konfigurację (jest to działka stosunkowo wąska) , skoro w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaprojektowana została już droga publiczna przebiegająca – między innymi - przez działkę skarżących nr (...) , a co za tym idzie przeprowadzenie szlaku w obrębie planowanej drogi nie będzie stanowić obciążenia dla tej nieruchomości .

Podnoszona przez apelujących kwestia potrzeby urządzenia szlaku oraz kosztów z tym związanych również nie mogła przemawiać za wyborem wariantu nr I .

Jak wynika z ustaleń faktycznych , w obydwu wariantach zachodzi potrzeba przystosowania (urządzenia) części gruntu wydzielonego pod drogi w celu wykonywania przejazdów . W przypadku wariantu wybranego przez Sąd I

instancji zachodzi dodatkowo potrzeba wykonania pewnych prac w związku z usytuowaniem na przebiegu szlaku studzienki telekomunikacyjnej . Trzeba jednakże podnieść , iż to właściciela nieruchomości władnącej obciąża obowiązek poniesienia ewentualnych kosztów budowy urządzeń drogi koniecznej (zob. W. Kocon : Droga konieczna , Wyd. Praw. Warszawa 1977 , str. 85) , zaś wnioskodawcy nie powoływali się na nadmierność tychże kosztów w zestawieniu z wariantem nr I ; przeciwnie wnioskodawcy ostatecznie zaakceptowali zaskarżone postanowienie i wnosili oddalenie apelacji .

Mając powyższe na uwadze , apelacja uczestników podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 520 § 1 k.p.c.