

UZASADNIENIE

Dnia 21 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, po rozpoznaniu sprawy z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. oraz Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o ustanowienie służebności drogi koniecznej, wydał postanowieniem, którym:

1) ustanowił na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), oraz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), służebność drogi koniecznej obciążającą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i bez numeru oraz ul. (...), stanowiącej działkę numer (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), o powierzchni 436 m², o przebiegu oznaczonym literami A-T-U-W-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-Ł-M-N-O-P na mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 15 lipca 2010 r. przez biegłego geodetę K. A. (1) i zarejestrowanej przez Prezydenta Miasta Ł. Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 2 sierpnia 2010 roku, pod poz. 5/7121;

2) zasądził od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej w wysokości 79.150,00 zł;

3) ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

4) zwrócił (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. z funduszy Skarbu Państwa kwotę 161,68 zł tytułem nadpłaconej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego;

5) obciążył Central (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. nieuiszczonymi kosztami sądowymi, polecając uregulowanie należności Skarbu Państwa w kwocie 1.381,53 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że Skarbowi Państwa przysługuje prawo własności położonych w Ł. nieruchomości, stanowiących działki:

- nr 3/13 (poprzednio nr 3/10) przy ul. (...), bez numeru i ul. (...), objętą księgą wieczystą (...),
- nr 3/14 przy ul. (...), objętą księgą wieczystą (...),
- nr 3/15 przy ul. (...), objętą księgą wieczystą (...).

Wymienione nieruchomości znajdują się w użytkowaniu wieczystym innych podmiotów, przy czym:

- działka nr (...) jest przedmiotem użytkowania wieczystego Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., która uzyskała tytuł prawny do nieruchomości od poprzedniego użytkownika wieczystego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w likwidacji;
- działki nr (...) są przedmiotem użytkowania wieczystego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. (wcześniej współużytkownikiem wieczystym była też (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., ale została przejęta przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.). Oprócz tego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. jest właścicielem samodzielnych lokali niemieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) usytuowanym na działce nr (...).

W dniu 1 października 2001 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zawarła ze Wspólnotą właścicieli lokali w budynku położonym w Ł. przy ul. (...) umowę, na mocy której Wspólnota dzierżawiła odpłatnie według

stawki miesięcznej 6,50 zł + VAT za 1 m² część działki nr (...) (obecnie 3/13) o powierzchni 315 m². Przedmiotem umowy był fragment terenu, który przylegał od strony zachodniej do działki numer (...), północnej do ul. (...), wschodniej do drogi dojazdowej na teren (...) i południowej do działki numer (...). Wydzierżawiający zobowiązał się przy tym udostępnić dojazd na teren, będący przedmiotem umowy, który miał przebiegać między budynkiem wydzierżawiającego a terenem dzierżawcy z wjazdem od ul. (...). Rozwiązanie umowy zawartej na czas nieokreślony mogło nastąpić za 3-miesięcznym wypowiedzeniem lub w każdym czasie za porozumieniem stron. Na mocy aneksu do tej umowy status dzierżawców z dniem 1 grudnia 2006 r. uzyskały spółki (...) i (...). Dnia 19 lutego 2007 r. likwidator (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w likwidacji wystosował do obu spółek pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy.

Z uwagi na utratę bezpośredniego dostępu do działek spółki (...) i (...) zabiegały u władz miejskich o wytyczenie nowego zjazdu publicznego z będących w ich współużytkowaniu wieczystym nieruchomości na jedną z przyległych ulic. W udzielonej dnia 18 kwietnia 2007 r. odpowiedzi Zarząd Dróg i (...) poinformował, że projektowany, w związku z postępowaniem o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji przewidzianej do realizacji przy ul. (...) w Ł., zjazd publiczny z działki (...) nie może być zlokalizowany w obszarze oddziaływania skrzyżowania al. (...) i ul. (...). Identyczne stanowisko w tym przedmiocie zajął Prezydent Miasta Ł., który w dniu 23 sierpnia 2007 r. odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji przewidzianej do realizacji przy ul. (...) w Ł. (działka numer (...)) według załączonej mapy sytuacyjnej. Jako zasadniczy argument powołano fakt, że choć nieruchomość przy ul. (...) w Ł. winna być obsługiwana przez zjazd publiczny, to jednak z racji położenia działek nr (...) tuż przy skrzyżowaniu al. (...) i ul. (...), nie wchodzi w rachubę zlokalizowanie bezpośredniego zjazdu na którąkolwiek z tych ulic, gdyż takowy leżałby w obszarze oddziaływania skrzyżowania.

Mimo powyższego, zabiegi zainteresowanych spółek przyniosły w ograniczonym zakresie zamierzony rezultat, ponieważ na mocy decyzji z dnia 24 lipca 2007 r. organ administracyjny wyraził zgodę na tymczasowy zjazd indywidualny na działkę numer (...) z ul. (...). Zgoda miała jednak konkretne obostrzenia, ponieważ w jej treści zastrzeżono, że z uwagi na wygrodenie granicy działki (...) słupkami z łańcuchami zjazd tymczasowy ma być maksymalnie zbliżony do granicy wschodniej działki (...) oraz może on funkcjonować przez czas trwania postępowania sądowego o ustanowienie drogi koniecznej, jednak nie dłużej niż 3 lata od wydania decyzji, z koniecznością jego demontażu w momencie upływu czasu obowiązywania zezwolenia. Zjazd tymczasowy funkcjonował przez okres 3 lat do lipca 2010 r. Obecnie znajduje się w tym miejscu przystanek autobusowy.

Postanowieniem z dnia 19 października 2007 r. Prezydent Miasta Ł. uzgodnił w obszarze przyległym do pasa drogowego ulic (...) i al. (...) projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji przewidzianej do realizacji przy ul. (...) (działki ewidencyjne (...)) pod warunkiem, że przedmiotowa nieruchomość będzie obsługiwana przez drogę wewnętrzną, zlokalizowaną na działce (...), w obrębie G-2, włączoną do ulicy przez istniejący zjazd. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, że usytuowanie działek (...) przy skrzyżowaniu al. (...) i ul. (...) uniemożliwia zlokalizowanie bezpośredniego zjazdu publicznego na ich teren z jezdni ul. (...), jak również z jezdni al. (...).

W okresie od grudnia 2005 r. do października 2007 r. (...) zawarła z różnymi podmiotami (m.in. (...) Spółką jawną w Ł., E. W. – właścicielem firmy (...), P. B. – właścicielem firmy PHU (...)) szereg umów najmu lokali użytkowych, znajdujących się w budynkach na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Każda umowa była skonstruowana według identycznego schematu, a każdemu najemcy poza lokalem użytkowym przyznawano jeszcze prawo do korzystania z określonej liczby miejsc parkingowych. Stosownie do wprowadzonego zastrzeżenia, umowne prawa i obowiązki nie mogły być przenoszone na osoby trzecie, chyba że za pisemną zgodą drugiej strony umowy.

W dniu 14 października 2010 r. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w Ł., za zgodą Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., zawarła z J. L. umowę ustanowienia służebności gruntowej odpłatnej i nieograniczonej w czasie na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...), pasem o długości 60 m i szerokości 7 m wzdłuż zachodniej granicy tej działki, w celu zapewnienia użytkownikowi wieczystemu nieruchomości władnącej dostępu do drogi publicznej. Tego samego dnia (...) Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością w W. oraz J. L. zawarli umowę, na mocy której J. L. ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości obejmującej działkę numer (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), odpłatną i nieograniczoną w czasie służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...), objętą księgą wieczystą (...) – pasem o długości 77 metrów i szerokości 7 m wzdłuż zachodniej granicy tej działki w celu zapewnienia użytkownikowi wieczystemu nieruchomości władnącej dostępu do drogi publicznej i tak ustanowioną służebnością obciążono działki (...). Oprócz tego znów w tej samej dacie Central (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. ustanowiła służebność gruntową odpłatną i nieograniczoną w czasie na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działek gruntu numer (...), objętych księgą wieczystą o numerze (...), polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...) po istniejącym pasie drogi wewnętrznej o długości 60 m i szerokości 7 m wzdłuż zachodniej granicy tej działki, w celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Decyzją z dnia 7 maja 2013 r., utrzymaną w mocy orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 5 lipca 2013 r., Prezydent Miasta Ł. ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie i rozbudowie istniejącego budynku usługowego (biurowego) przewidzianej do realizacji przy al. (...) – działki (...) (powstała w wyniku scalenia działek (...)), 124/136 i 124/137 w obrębie G-02.

Sąd I instancji ustalił, że niezabudowana nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka Nr (...) położona w Ł. przy ul. (...) graniczy od zachodu z drogą publiczną – ul. (...) – na odcinku o długości 21,97 m. Z kolei zabudowana nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka Nr (...) położona w Ł. przy ul. (...) od strony południowej na odcinku o długości 25,92 m sąsiaduje z drogą publiczną – al. (...). Na tym odcinku znajduje się wyasfaltowany zjazd w okolicy przystanku komunikacji miejskiej. Na terenie działki nr (...) posadowiony jest 13-piętrowy budynek, w którym znajdują się lokale użytkowe. Nieruchomość wyposażona jest we wszystkie media, tzn. przyłącze energetyczne, wodociągowe, gazowe, telefoniczne i kanalizacyjne. Z geodezyjnego punktu widzenia działki nr (...) posiadają dostęp do drogi publicznej, przy czym korzystanie z istniejącego wjazdu na działkę numer (...) usytuowanego pomiędzy budynkami mieszkalnym al. (...) jest ze względu na sąsiedztwo przystanku komunikacji miejskiej oraz odległość od skrzyżowania ograniczone.

W budynku ulokowanym na działce nr (...) funkcjonują różne firmy, które wynajmują poszczególne lokale użytkowe (obecnie zawartych jest około 60 umów). Do ich grona należą firmy reklamowe i komputerowe (prowajderzy sieci komputerowych), agencje rządowe, firmy szkoleniowe, budowlane, finansowe oraz ubezpieczeniowe, a także sklep z artykułami biurowymi i spożywczymi. Najemcy przeważnie mają zagwarantowane miejsce parkingowe przed budynkiem. Dla każdego z najemców, z uwagi na charakter działalności, istotne znaczenie ma dostęp oraz dojazd do nieruchomości ze względu na dostawy i rozładunek towarów i produktów. (...) sieci komputerowych wymaga posługiwania się określonymi urządzeniami i narzędziami (np. anteny montowane na dachu), a modernizacja tego sprzętu odbywa się kilka razy w roku. Oprócz tego dojazd do budynku potrzebny jest też firmom remontowym, konserwacyjnym, porządkowym (wywóz śmieci) oraz w celu dokonywania obowiązkowych przeglądów technicznych przez Urząd Dozoru Technicznego. W obrębie budynku były i nadal są prowadzone różnego rodzaju prace modernizacyjne związane z wymianą wind oraz instalacji wentylacji mechanicznej i montażem klimatyzacji; wykonanie tych prac nie byłoby możliwe bez dostępu do nieruchomości z drogi publicznej. Przez pewien czas w budynku działała placówka banku (...) (później DNB Nord), a do banku i bankomatu dojeżdżały bankowozy. Aktualnie te pomieszczenia stoją puste, choć jest poszukiwany najemca z sektora bankowego.

Obecnie dojście do działek Nr (...) następuje od strony ulicy (...) przez działkę uczestnika, a od strony al. (...) przez chodnik i pas zieleni. Natomiast przejazd możliwy jest wyłącznie od strony ul. (...) przez działkę Nr (...) należąca do uczestnika postępowania.

Budynek znajdujący się na działce nr (...) zalicza się do budynków wysokich (przedział wysokościowy 25-55 m) w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r., poz. 690 ze zm.), o strefie pożarowej należącej do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. W przypadku takich budynków droga przeciwpożarowa

powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, a bliższa jej krawędź powinna być oddalona od ściany budynku o 5-15 m oraz powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m lub w inny sposób umożliwiać dojazd do obiektu budowlanego i powrót bez cofania pojazdu. Sama droga na całej długości budynku oraz w obrębie 10 m od każdego krańca musi mieć co najmniej 4 m szerokości, a wszelkie urządzenia budowlane posadowione nad nią, tj. wiadukty, estakady i pasáže – prześwit o wysokości i szerokości minimum 4,5 m. Z kolei najmniejszy promień zewnętrzny łuku drogi pożarowej powinien wynosić co najmniej 11 m.

Droga konieczna, której przebieg zaproponowali wnioskodawcy na mapie (k. 74), ani droga konieczna, której przebieg zaproponował w opinii pisemnej z 2 maja 2008 r. biegły geodeta, nie odpowiadają warunkom, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe prowadzące do tego typu obiektów. W razie usytuowania drogi koniecznej na działce nr (...), musi ona również odpowiadać wymogom drogi pożarowej. Niezbędny jest więc osobny wjazd i osobny zjazd każdy o szerokości 4 m, ponieważ pojazd straży pożarnej nie może być zmuszony do cofania. Ponadto droga nie może zakreślać pod kątem prostym, ale musi przebiegać po łuku i promień łuku musi mieć minimum 11 m. Od strony al. (...) nie jest możliwe urządzenie drogi przeciwpożarowej, gdyż pomiędzy budynkiem na działce nr (...) a budynkiem o numerze policyjnym 16 na rogu ul. (...) i al. (...) nie przejedzie wóz straży pożarnej. Wóz straży pożarnej nie przejedzie także na teren za budynkiem na działce nr (...) od strony ul. (...), gdyż prześwit w budynku jest zbyt niski, aby przejechał ciężki sprzęt niezbędny do prowadzenia skutecznej akcji ratowniczo – gaśniczej przy budynku wysokim.

W świetle przepisów 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 z 1999 r., poz. 430 ze zm.) zjazd z drogi powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, w szczególności musiałyby być dostosowane do wymagań bezpieczeństwa w ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz wymagań ruchu pieszych. Istniejąca infrastruktura (zwłaszcza bliskość skrzyżowania, ruch pieszy, przystanek MPK) wyklucza stworzenie drogi dojazdowej do działek nr (...) bezpośrednio z al. (...) lub z ul. (...). Przeszkodą w tym zakresie jest negatywne stanowisko zarządcy drogi tzn. Zarząd Dróg i (...) w Ł., który jako jedyne rozwiązanie akceptuje istniejący już zjazd przez działkę nr (...). Usytuowanie zjazdów w obrębie dużego i uczęszczanego skrzyżowania stwarza zagrożenia w zakresie bezpieczeństwa i płynności ruchu. Planowana droga konieczna ma przy tym charakter zjazdu publicznego, prowadzącego do miejsca wykonywania działalności gospodarczej przez rozliczne podmioty, wobec czego względy ruchu drogowego przemawiają za jej wytyczeniem z uwzględnieniem osobnego wjazdu i zjazdu na działkę nr (...).

Regułom dostępu do drogi publicznej odpowiada istniejąca droga wewnętrzna na działce nr (...), włączona do ul. (...) poprzez istniejący zjazd publiczny – jedyny zaakceptowany przez zarządcę drogi, co potwierdza postanowienie Prezydenta Miasta Ł. z dnia 19 października 2007 roku. Projekt służebności drogi koniecznej wskazany w opinii biegłego geodety z dnia 2 maja 2008 r. nie odpowiada warunkom stawianym przez przepisy 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 z 1999 r., poz. 430 ze zm.), gdyż szerokość drogi pomiędzy punktami 1-2 na załączniku Nr 2 do opinii biegłego geodety, określona na 5 m, nie jest wystarczająca dla obu kierunków ruchu, gdyż powinna ona wynosić minimum 6 m, a nie więcej niż 7 m. Przeciwno takiemu przebiegowi drogi koniecznej, a więc z jednym wjazdem na działkę Nr (...), przemawia możliwość łatwego zablokowania skrzyżowania ul. (...) i al. (...) przez samochody próbujące skręcić w prawo w projektowaną drogę konieczną. Łączne usytuowanie wjazdu na działkę nr (...) i wyjazdu z niej może doprowadzić do tego, że czekający na wjazd na działkę będą zatrzymywali się na ul. (...) bezpośrednio za skrzyżowaniem w oczekiwaniu na wjazd na działkę, co może prowadzić do zablokowania ruchu w tym rejonie lub wypadku, zwłaszcza, że na działkę możliwy jest dojazd pasem kierunku ruchu jedynie od strony al. (...), a nie jest możliwy skręt w lewo, jeśli pojazd jedzie ul. (...) od strony ul. (...). Z tych przyczyn droga konieczna powinna być poprowadzona w taki sposób, aby rozdzielić wjazd i zjazd na działkę (...), gdyż tylko takie rozwiązanie gwarantuje płynność i bezpieczeństwo ruchu w obrębie wjazdu i skrzyżowania ul. (...) i al. (...).

Biegły geodeta zaproponował cztery różne warianty przebiegu drogi koniecznej do nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej o numerze (...) oraz do nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej o numerze (...), poprzez działkę nr (...) uregulowaną w księdze wieczystej (...).

Jednym z tych wariantów jest droga konieczna o powierzchni 436 m², w przebiegu wyznaczonym punktami A-T-U-W-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-L-M-N-O-P, przedstawiona graficznie przez biegłego geodetę K. A. (1) na mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 15 lipca 2010 r. i zarejestrowanej przez Prezydenta Miasta Ł. Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 2 sierpnia 2010 r. pod poz. 5/7121. Taki przebieg służebności uwzględnia istnienie głównego wjazdu z ul. (...) na działkę nr (...), a następnie zawiera zjazdy w prawą stronę w kierunku działki nr (...), które są również utwardzone i stanowią przejazdy na istniejącym parkingu. Oprócz istniejącej sytuacji faktycznej na nieruchomości obciążonej rozwiązanie to uwzględnia także wnioski wynikające z opinii biegłego z zakresu ochrony przeciwpożarowej i biegłego z zakresu budownictwa drogowego; plac manewrowy, którego urządzenia wymaga opinia biegłego z zakresu pożarnictwa, można zorganizować na działce nr (...) należącej do wnioskodawcy, ale będzie on miał mniejsze rozmiary. Z punktu widzenia budownictwa drogowego, względy związane z obsługą budynku na działce numer (...), uzasadniają poprowadzenie drogi koniecznej aż do działki Nr (...). Wreszcie w tym ujęciu są gwarancje zachowania względów bezpieczeństwa ruchu drogowego na skrzyżowaniu Al. (...) i ul. (...)

Pozostałe trzy warianty przedstawiają się następująco:

- w wariantcie I droga konieczna ma powierzchnię 99 m², w przebiegu wyznaczonym punktami A-01-L-L-M-N-O-P-A, i została przedstawiona graficznie na mapie stanowiącej załącznik Nr 1 do uzupełniającej pisemnej opinii biegłego geodety z dnia 31 marca 2011 r.;
- w wariantcie II droga konieczna ma powierzchnię 206 m², w przebiegu wyznaczonym punktami A-02- F-G-H-I-J-K-L-L-M-N-O-P-A, i została przedstawiona graficznie na mapie stanowiącej załącznik Nr 2 do uzupełniającej pisemnej opinii biegłego geodety z dnia 31 marca 2011 r.;
- w wariantcie III droga konieczna ma powierzchnię 191 m², w przebiegu wyznaczonym punktami A-01-02-03-04-05-06-07-F-P-A, i została przedstawiona graficznie na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do uzupełniającej pisemnej opinii biegłego geodety z dnia 1 lipca 2011 r.

Zdaniem Sądu Rejonowego, warianty te mają jednak określone wady:

- wariant I stanowi niebezpieczeństwo dla płynności ruchu na skrzyżowaniu ul. (...) i al. (...);
- wariant II uniemożliwia dojazd do działki (...) i budynku na niej,
- wariant III nie rozwiązuje problemu dojazdu na działkę (...), jak również nie zapewnia odrębnego wjazdu i zjazdu, przy czym obrazu rzeczy nie zmienia odsunięcie wjazdu od skrzyżowania, gdyż nadal na tym skrzyżowaniu zaburzona będzie płynność ruchu.

Sąd miał na uwadze fakt, że na pas drogi koniecznej w proponowanych wariantach można skrócić z drogi publicznej tylko w prawą stronę, jadąc od strony skrzyżowania ul. (...) z al. (...); także przy wyjeździe z drogi koniecznej na drogę publiczną można tylko skrócić w prawo, w stronę ul. (...). Jeśli chodzi o przepisy normujące zasady ochrony przeciwpożarowej, to stwierdzić trzeba, że żaden z możliwych wariantów nie jest w pełni zgodny z zawartymi tam wymogami, w szczególności z zasadą, że droga przeciwpożarowa powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku na działce Nr (...). Wymieniony wyżej wariant III nie może być zaakceptowany, ponieważ wjazd na działkę Nr (...) znajduje się zbyt blisko ściany budynku na działce Nr (...) i nie uniemożliwia wyjazdu bez cofania. Natomiast przebieg drogi w wariantcie II i w wariantcie z mapy do celów prawnych w połączeniu z rozsądną organizacją parkingu spowoduje znaczną poprawę sytuacji i umożliwi w razie konieczności przeprowadzenie skutecznej akcji ratowniczej.

Jednorazowe wynagrodzenie należne użytkownikowi wieczystemu działki nr (...), za ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej prawo użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...), położonej przy ul (...), ul. (...) bez numeru oraz ul. (...), wynosi:

- 79.150,00 zł dla wariantu z mapy do celów prawnych w przebiegu określonym literami A-T-U-W-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-Ł-M-N-O-P;
- 20.131,00 zł dla wariantu I w przebiegu określonym literami A-01-L-Ł-M-N-O-P-A;
- 43.700,00 zł dla wariantu II w przebiegu określonym literami A-02-F-G-H-I-J-K-L-Ł-M-N-O-P-A;
- 39.382,00 zł dla wariantu III w przebiegu określonym literami A-01-02-03-04-05-06-07-F-P-A.

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy Sąd Rejonowy w pełni uznał walory opinii przedłożonych przez biegłego geodetę K. A. (1), biegłego ds. pożarnictwa i biegłego z zakresu budownictwa (...) oraz biegłej z zakresu (...). W ramach oceny dowodów Sąd I instancji ustosunkował się szczegółowo do podnoszonych przez uczestnika uwag i zastrzeżeń pod adresem opinii biegłej R. S.. Wskazał, że biegła we właściwy sposób i w zgodzie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 ze zm.) oszacowała wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącego wyjściową podstawę do ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności, w szczególności – wobec niemożności odnalezienia wystarczającej liczby transakcji dotyczących prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych na terenach śródmiejskich i przeznaczonych na cele usługowe – ustaliła wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym metodą porównywania parami i do uzyskanej w ten sposób kwoty zastosowała odpowiedni wzór parametryczny. Przekonująco wyjaśniła, w jaki sposób przy obliczaniu wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności wzięła pod uwagę zakres i sposób korzystania z pasa drogowego przez użytkowników wieczystych nieruchomości władnącej oraz inne podmioty, a także fakt, że ustanowienie służebności będzie miało relatywnie niewielki wpływ na sposób zagospodarowania działki Nr (...), zważywszy na powierzchnię tej nieruchomości, a także to, że sygnalizowane przez uczestnika plany zabudowy działki na terenie, przez który miałyby przebiegać droga, nie wstąpiły w jakiegokolwiek mierze w fazę realizacji, a ponadto uczestnik musiałby w tym celu uzyskać zgodę na przeniesienie biegnących tamtędy sieci uzbrojenia nieruchomości. Uzasadniła też, z jakich przyczyn ustalone przez nią wynagrodzenie nie zawiera w sobie kosztów utrzymania nieruchomości ani też wynagrodzenia za korzyści utracone przez użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej.

Sąd meriti oddalił wniosek dowodowy uczestnika postępowania zmierzający do ustalenia przez biegłego ds. szacunku nieruchomości wartości wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej w formie płatnych corocznie świadczeń, ponieważ uczestnik w toku postępowania nie wykazał zasadności swego wniosku o ustalenie płatności wynagrodzenia w takiej właśnie formie, a ponadto nie udowodnił wysokości ponoszonych okresowo opłat i kosztów związanych z nieruchomością i ewentualnych strat z powodu zmniejszonego dochodu z wynajmu miejsc parkingowych. Negatywnie ustosunkował się do wniosku uczestnika o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu ochrony przeciwpożarowej, uznając, że okoliczności w ten sposób ustalone nie mogłyby mieć wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Rozważając zasadność wniosku o ustanowienie drogi koniecznej, Sąd Rejonowy sięgnął do art. 145 k.c., zgodnie z którym, jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem służebności drogi koniecznej, przy czym przeprowadzenie tej drogi powinno nastąpić w sposób uwzględniający z jednej strony potrzeby nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, a z drugiej obciążający grunty, przez które droga miałaby przebiegać, w możliwie najmniejszym zakresie – z uwzględnieniem interesu społeczno – gospodarczego. Wskazano na ugruntowany już w orzecznictwie pogląd, że legitymację do wystąpienia z żądaniem ustanowienia służebności ma także użytkownik wieczysty i zaznaczono, że Sąd nie jest związany stanowiskiem wnioskodawcy co do przebiegu drogi, ale ma obowiązek poszukiwania wariantu w sposób optymalny spełniającego kryteria z art. 145 § 2 i 3 k.c. Sąd podkreślił, że za odpowiedni dostęp do drogi

publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. należy uznać tylko taki, który stwarza rzeczywistą i bezpieczną możliwość swobodnego przedostawiania się z nieruchomości do takiej drogi i uwzględnia – szczególnie w warunkach miejskich – interes publiczny, nie powodując niebezpieczeństwa w ruchu drogowym. Powołał się także na pogląd judykatury, z którego wynika, że jeśli swobodny wjazd na drogę publiczną byłby możliwy po odpowiednim przygotowaniu stosownych urządzeń drogowych, to za wykluczone należy uznać obciążanie nieruchomości sąsiednich służebnościami mającymi zapewnić dostęp do drogi publicznej takim częściom nieruchomości potencjalnie władnącej, które są w stosunku do tej drogi położone niekorzystnie.

Przenosząc te rozważania in abstracto na grunt rozpoznawanej sprawy, Sąd stwierdził, że choć działki Nr (...) przylegają bezpośrednio do dróg publicznych, to jednak dostępu tego nie można uznać za odpowiedni w rozumieniu art. 145 k.c., ponieważ wnioskodawca, ubiegając się w trybie administracyjnym o zorganizowanie zjazdów bezpośrednio ze swoich nieruchomości na ul. (...) i al. (...), nie uzyskał stosownych zezwoleń, a jedynie zgodę na tymczasowy zjazd indywidualny na czas maksymalnie 3 lat; czas ten już minął i obecnie zjazd ten nie istnieje, a na jego miejscu urządzono przystanek autobusowy. Sąd powołał się też na opinię biegłego z zakresu budownictwa drogowego, który potwierdził stanowisko organu administracyjnego i wywiódł, że usytuowanie istniejącej infrastruktury nie daje możliwości urządzenia w zgodzie z przepisami prawa takich zjazdów z uwagi na niewielką ich odległość od skrzyżowania al. (...) i ul. (...), a przy ocenie tego kryterium należy brać pod uwagę takie parametry jak: wielkość skrzyżowania, natężenie ruchu, kwestię widoczności, odległość od sygnalizacji świetlnej i utrudnienia dla ruchu pieszego. Dodatkowo urządzenie zjazdu z działki Nr (...) na al. (...) nie jest możliwe ze względu na usytuowanie również i tam przystanku autobusowego. Wnioskodawca wykazał więc, że jego nieruchomości nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i mimo starań z jego strony, nie jest możliwe uzyskanie takiego dostępu. Sąd nie zgodził się też z twierdzeniami uczestnika postępowania, iż do budynku na działce (...) nie jest potrzebny dojazd, powołując się na decyzje Prezydenta Miasta Ł., gdzie wskazano, że z uwagi na prowadzoną tam działalność gospodarczą działka winna być obsługiwana przez zjazd publiczny. Zaznaczył, że podmioty gospodarcze wynajmujące pomieszczenia w biurówcu potrzebują dojazdu w celu zapewnienia im dostaw towarów lub niezbędnego sprzętu, ponadto na działkę tę wjeżdżać muszą też firmy konserwacyjne, remontowe, podmioty dokonujące urzędowych przeglądów technicznych, a także dokonujące prac modernizacyjnych w budynku. Dostęp pieszy nie byłby tu wystarczający i uniemożliwiłby korzystanie z działek Nr (...) zgodnie z ich przeznaczeniem i potrzebami społeczno – gospodarczymi, co pozostawałoby w sprzeczności z art. 145 § 3 k.c. W rezultacie Sąd Rejonowy przyjął, że wniosek o ustanowienie drogi koniecznej jest słuszny co do zasady i podjął rozważania w celu wyboru optymalnego wariantu przebiegu służebności.

Sąd zaznaczył, że projekt zaproponowany przez biegłego geodetę w opinii z dnia 2 maja 2008 r. nie odpowiadał warunkom wynikającym z 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 z 1999 r., poz. 430 ze zm.). Przeciwno przyjęciu tego rozwiązania przemawiało także prawdopodobieństwo zablokowania skrzyżowania al. (...) i ul. (...) przez samochody zamierzające skręcić na projektowaną drogę konieczną oraz niebezpieczeństwo spowodowania wypadku. Płynność ruchu w rejonie tego skrzyżowania wymaga rozdzielenia wjazdu i wyjazdu z działki Nr (...), czego nie zapewnia również wariant przebiegu drogi przedstawiony w uzupełniającej opinii z dnia 3 lipca 2011 r. Ponadto ten ostatni wariant, podobnie jak oba projekty z opinii z dnia 31 marca 2011 r. nie rozwiązują kwestii dojazdu do działki Nr (...), a znajdujący się tam budynek winien być obsługiwany zjazdem publicznym. W konsekwencji jedynym możliwym do przyjęcia ze względów bezpieczeństwa ruchu sposobem przebiegu drogi koniecznej jest wariant przedstawiony na mapie do celów prawnych. Także z punktu widzenia ochrony przeciwpożarowej droga konieczna winna być zaprojektowana w ten sposób, aby na działkę Nr (...) prowadził osobny wjazd i zjazd. Choć żaden z przedstawionych wariantów nie spełnia w pełnym zakresie wymogów przewidzianych w normujących tę kwestię przepisach, to pod uwagę można wziąć zarówno projekt z mapy do celów prawnych, jak i wariant II z opinii biegłego geodety z dnia 31 marca 2011 r., natomiast rozwiązanie z opinii z dnia 3 lipca 2011 r. jest nie do zaakceptowania, ponieważ przebiega zbyt blisko budynku na działce Nr (...) i nie umożliwia wyjazdu samochodu straży pożarnej bez cofania pojazdu. Biorąc pod uwagę powyższe względy, Sąd I instancji uznał, że optymalnym sposobem przebiegu drogi koniecznej jest wariant z mapy sporządzonej do celów prawnych. Odniósł się też do twierdzeń uczestnika postępowania wywodzącego, że żadne z zaproponowanych rozwiązań nie może być

zaakceptowane, ponieważ wiąże się to z nadmiernym obciążeniem jego nieruchomości, uniemożliwiając zabudowę frontowej części działki, i stwierdził, że Central (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. nie wykazała, aby jej plany w tym zakresie wykroczyły poza sferę sporządzenia komputerowej wizualizacji projektu; w szczególności nie złożono do akt decyzji o warunkach zabudowy czy też pozwolenia na budowę, a złożona do akt decyzja Prezydenta Miasta Ł. z dnia 7 maja 2013 r. dotyczy innej nieruchomości. Z kolei wiarygodność przedstawianych Sądowi twierdzeń osłabia fakt, że przez ten teren przebiegają instalacje stanowiące uzbrojenie działki, co może skutkować odmową wydania stosownych decyzji, a ponadto uczestnik postępowania w drodze umów zawartych z kilkoma podmiotami ustanowił dla nich służebności przejazdu przez tę część nieruchomości. Zdaniem Sądu, fakt, że działki Nr (...) powstały z podziału większej nieruchomości, przemawia w świetle art. 145 § 2 zd. II k.c. za przeprowadzeniem drogi koniecznej przez działkę Nr (...), choćby nawet przeprowadzenie jej przez inny grunt powodowało dla tego gruntu mniejszy uszczerbek. W konsekwencji Sąd podjął decyzję o ustanowieniu służebności drogi koniecznej na nieruchomości uczestnika postępowania w sposób przedstawiony na mapie sporządzonej do celów prawnych.

Dalej Sąd meriti zajął się kwestią wynagrodzenia należnego użytkownikowi wieczystemu nieruchomości obciążonej, zaznaczając, że co do zasady ma ono charakter jednorazowy i pełni funkcję ceny za ustanowienie służebności. Orzecznictwo dopuszcza okresowy charakter wynagrodzenia, jednak powinny za takim rozwiązaniem przemawiać szczególne okoliczności sprawy, a zwłaszcza fakt, że służebność będzie miała charakter przejściowy. Judykatura wypracowała także pewne kryteria, przy pomocy których ustalać powinno się wysokość wynagrodzenia, wskazując przede wszystkim, że należy się przy tym posługiwać wartościami rynkowymi, a wynagrodzenie może także uwzględniać uszczerbek majątkowy, jaki poniósł właściciel nieruchomości obciążonej, a także koszty i nakłady na utrzymanie i urządzenie drogi w zakresie, w jakim nie ponosi ich właściciel nieruchomości władnącej; zaznaczono jednak, że obowiązkiem strony uprawnionej do wynagrodzenia jest wykazanie w toku postępowania wysokości tych kosztów i uszczerbku. W ocenie Sądu Central (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. nie udowodniła ani szczególnych okoliczności przemawiających za zasądzeniem wynagrodzenia w formie okresowej, ani też wysokości kosztów i strat, jakie poniesie w związku z ustanowieniem służebności. Sąd nadmienił, że uczestnik postępowania nie wykazał nawet, że jest stroną umów najmu miejsc parkingowych i że miejsca te leżą w pasie projektowanej drogi koniecznej. Przeciwno okresowemu wynagrodzeniu przemawia też fakt, że podstawą do jego wyliczenia byłyby parametry zmienne w czasie, co powodowałoby, iż wkrótce wysokość świadczenia nie byłaby adekwatna do zakresu obciążenia nieruchomości – z tych właśnie przyczyn celowe jest ustalanie wynagrodzenia w formie okresowej, jedynie wówczas, gdy służebność ustanawiana jest na czas relatywnie niedługi, przez który wysokość świadczenia nie musi być aktualizowana. W rezultacie Sąd Rejonowy zasądził za ustanowienie przedmiotowej służebności od użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej wynagrodzenie jednorazowe w kwocie 79.150,00 zł ustalone na podstawie opinii biegłej ds. szacunku nieruchomości.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z ogólną zasadą obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c., ponieważ brak było podstaw do zastosowania unormowań z § 2 lub 3 tego artykułu. Sąd rozliczył w ten sposób również koszty postępowania pokryte przez Skarb Państwa, nakazując każdemu z uczestników zwrócić te wydatki, które związane były z jego udziałem w sprawie.

Wydane postanowienie w całości zaskarżył apelacją uczestnik postępowania Central (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Postawione rozstrzygnięciu zarzuty dotyczyły naruszeń zarówno prawa materialnego, jak i przepisów prawa procesowego.

Zarzuty należące do pierwszej z tych kategorii sprowadzały się do:

1) naruszenia art. 145 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uwzględnienie wniosku inicjującego niniejsze postępowanie w rezultacie dowolnego uznania, że nieruchomość władnąca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, w sytuacji gdy w okolicznościach sprawy w żaden sposób nie wykazano:

a) potrzeb nieruchomości władnącej usprawiedliwiających żądanie obciążenia nieruchomości uczestnika służebnością drogi koniecznej, w szczególności w objętym zaskarżonym postanowieniem kształcie, i tym bardziej w kontekście

przepisu art. 47 ust 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) regulującego tryb i zasady wykorzystywania nieruchomości sąsiednich w przypadku konieczności przeprowadzenia prac przygotowawczych lub robót budowlanych związanych np. z konserwacją i utrzymaniem nieruchomości;

b) tego, że właściciel nieruchomości władnącej w związku ze wskazywaną przez siebie koniecznością realizacji dostaw towarów do swojego budynku, która miała usprawiedliwiać przedmiotowe żądanie, nie jest w stanie we własnym zakresie przystosować nieruchomości do własnych potrzeb w taki sposób, aby dostęp do nieruchomości władnącej był realizowany tylko i wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiących własność wnioskodawcy, co może być realizowane np. za pomocą wózków widłowych,

tymczasem okoliczności te – w zestawieniu z faktem, iż droga konieczna w kształcie wskazanym w sentencji zaskarżonego postanowienia nie czyni zadość wymogom przewidzianym przepisami prawa dla drogi przeciwpożarowej, co powoduje, że w objętym zaskarżonym postanowieniem kształcie jest zupełnie bezużyteczna również na potrzeby drogi pożarowej – skutkuje koniecznością przyjęcia, że w okolicznościach niniejszej sprawy wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej winien zostać oddalony w całości;

2) naruszenia art. 145 § 2 k.c. w związku z art. 47 ust 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że za ustanowieniem żądanej służebności przemawia konieczność przeprowadzenia np. w nieruchomości władnącej prac konserwacyjnych i remontowych, w sytuacji gdy przepis art. 47 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) reguluje kwestie możliwości wejścia na teren nieruchomości sąsiedniej w przypadku konieczności przeprowadzenia w danej nieruchomości prac przygotowawczych lub budowlanych, co w konsekwencji sprawia, że, sporadycznie zresztą występujące we wskazanym zakresie potrzeby nieruchomości władnącej, w żadnym wypadku nie uzasadniają ograniczenia konstytucyjnie chronionego prawa własności poprzez obciążenie nieruchomości służebnej żadaną w niniejszej sprawie służebnością;

3) naruszenia art. 145 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że służebność drogi koniecznej w kształcie zaproponowanym na mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 15 lipca 2010 r. przez biegłego sądowego K. A. (1) i uwzględnionym zaskarżonym postanowieniem:

a) po pierwsze – w minimalnym stopniu obciąża nieruchomość służebną, w sytuacji, gdy uwzględnienie wniosku w przedstawionym na tej mapie kształcie, przewidującym aż trzy zjazdy na nieruchomości władnącej, a zwłaszcza dwa na działkę Nr (...), stanowi bardzo istotne obciążenie dla nieruchomości służebnej, albowiem uniemożliwia zabudowanie tej nieruchomości w obciążonej części, położonej w pierzei ul. (...) w sposób wskazywany przez użytkownika wieczystego nieruchomości służebnej, co jednak zostało przez Sąd praktycznie pominięte, a co powoduje, że nieruchomość służebna w części obciążonej, przy uwzględnieniu przedmiotowego żądania, całkowicie traci swoje walory inwestycyjne i to tylko ze względu na mgliście sprecyzowane przez wnioskodawcę potrzeby nieruchomości władnącej;

b) po drugie – w sposób właściwy zapewnia zaspokojenie potrzeb nieruchomości władnącej w zakresie dostępu do drogi publicznej, ponieważ dwa zjazdy na działkę Nr (...) zapewniają bezpieczeństwo i płynność ruchu w rejonie skrzyżowania Al. (...) i ul. (...), w sytuacji gdy Sąd I instancji w żaden sposób nie rozważył zakresu i potencjalnej częstotliwości wykorzystywania przedmiotowego zjazdu, a zatem nie zbadał, czy w okolicznościach niniejszej sprawy – w świetle sposobu, zakresu i potrzeb nieruchomości władnącej – w ogóle zachodzi groźba takiej intensyfikacji ruchu, która mogłaby powodować utrudnienia w rejonie wzmiankowanego skrzyżowania, który – jak do tej pory – odbywał się bez żadnych komplikacji, nie wspominając już o znacznej szerokości jezdni na ul. (...) przy wjeździe na działkę Nr (...) umożliwiającej wytyczenie nawet trzech pasów ruchu w jednym kierunku, czego Sąd również nie wziął pod uwagę, a co w konsekwencji sprawia, że w okolicznościach niniejszej sprawy wcale nie zachodzi potrzeba ustanawiania drogi koniecznej przewidującej aż dwa lub trzy wjazdy na nieruchomości władnącej, co, zdaniem uczestnika postępowania, zmierza nie tyle do zapewnienia nieruchomości władnącej dostępu do drogi publicznej, ale przede wszystkim do zapewnienia łatwiejszego i wygodniejszego korzystania z nieruchomości władnącej, co jednakże pozostaje w całkowitej

sprzeczności z celem ustanowienia służebności drogi koniecznej, nie wspominając już o tym, że wnioskodawca we własnym zakresie jest sobie w stanie zapewnić dojazd do działki Nr (...) poprzez zachodnią część działki Nr (...), co tym bardziej dewaluuje zasadność ustanowienia służebności w przyjętym przez Sąd I instancji kształcie;

c) po trzecie – najpełniej uwzględnia wnioski wynikające z opinii biegłych sądowych, w sytuacji, gdy – z uwagi na faktyczne rozmiary działki Nr (...) – w okolicznościach niniejszej sprawy w istocie w ogóle nie jest możliwe stworzenie drogi, która spełniałaby normy drogi przeciwpożarowej, albowiem działka ta jest za mała, aby stworzyć plac manewrowy umożliwiający wozowi bojowemu straży pożarnej przeprowadzenie akcji ratowniczej z zawracaniem, co, zdaniem uczestnika postępowania, dewaluuje potrzebę ustanowienia służebności drogi koniecznej zakładającej dwa niezależne zjazdy na działkę Nr (...), które jak już wyżej zostało podkreślone, i tak nie zagwarantują zawrócenia strażackiego wozu bojowego, zmierzając wyłącznie do zapewnienia wnioskodawcy wygodniejszego korzystania z nieruchomości władnącej i to dla celu sprzecznego z prawem, tj. prowadzenia parkingu na drodze pożarowej zakończonej placem manewrowym, a nie do zapewnienia nieruchomości władnącej dostępu do drogi publicznej z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez który miałyby ona prowadzić;

4) naruszenia art. 145 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i:

a) przyznanie skarżącej spółce wynagrodzenia nieadekwatnego do skutków implikowanych ustanowieniem służebności drogi koniecznej w zaproponowanym kształcie uniemożliwiającej gospodarcze wykorzystanie, a przede wszystkim zabudowanie gruntu, na którym została ona ustanowiona, podczas gdy grunt ten w każdej chwili mógłby zostać wydzielony i stanowić przedmiot odrębnego obrotu;

b) przyznanie odszkodowania jednorazowego, w sytuacji, gdy uczestnik postępowania, mając na względzie choćby koszty eksploatacyjne, w tym remonty drogi lub koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wynikające z przepisów prawa, jak choćby podatek od nieruchomości, wnosil o przyznanie mu wynagrodzenia okresowego adekwatnego do rzeczywistego ciężaru obciążenia służebnością drogi koniecznej.

Natomiast druga grupa zarzutów, obejmująca prawo procesowe, dotyczyła:

1) naruszenia art. 232 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dowolne uznanie, że wnioskodawca w realiach niniejszej sprawy wykazał okoliczności, z których wywodzi skutki prawne, w sytuacji gdy wnioskodawca w istocie nie udowodnił, że potrzeby nieruchomości władnącej w ogóle uzasadniają ustanowienie służebności drogi koniecznej, w tym nie wykazał, dlaczego nie jest w stanie zapewnić dostępu do swojej nieruchomości poprzez plac przed swoim budynkiem na działce nr (...) znajdujący się bezpośrednio przy pasie drogi publicznej ul. (...), w tym zapewnić dostawy towarów np. za pomocą wózków widłowych z parkingu mieszczącego się przy ul. (...), a ponadto nie wykazał, że nie jest w stanie zapewnić dojazdu do działki nr (...) poprzez pas gruntu po zachodniej stronie działki nr (...), który umożliwia zorganizowanie stosownego przejazdu przez nieruchomość władnącą z uwzględnieniem jej potrzeb;

6) naruszenia art. 227 k.p.c. w związku z art. 236 k.p.c., art. 278 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych złożonych przez uczestnika postępowania mających istotne znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy;

7) naruszenia art. 232 k.p.c. w związku z art. 228 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie okoliczności, iż pas gruntu działki nr (...), na którym według mapy sporządzonej przez biegłego geodetę K. A. (1) mają znajdować się zjazdy na działkę nr (...), może zostać zabudowany budynkiem, co, zdaniem uczestnika postępowania, biorąc pod uwagę zarówno kształt, usytuowanie oraz dostępne rozwiązania techniczne i technologiczne, jest okolicznością co najmniej powszechnie znaną, podobnie jak oczywistym jest fakt, że ustanowienie służebności w kształcie proponowanym w sentencji zaskarżonego postanowienia, uniemożliwi uczestnikowi wynajęcie powierzchni gruntu wydzielonej pod zjazdy, choćby na miejsca parkingowe;

8) naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dowolne uznanie, że opinia sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania przez biegłą sądową R. S. (2) jest spójna, logiczna i wyczerpująca w sytuacji, gdy:

a) biegła dopuściła się naruszenia przepisu § 29 ust 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 ze zm.), albowiem, szacując wysokość należnego uczestnikowi odszkodowania, posłużyła się transakcjami dotyczącymi zupełnie innego segmentu rynku nieruchomości, tzn. nieruchomości usługowych zamiast nieruchomości produkcyjnych, natomiast powołany przepis umożliwia biegłemu sięgnięcie do transakcji pochodzących z innego rynku ze względu na położenie nieruchomości, a nie na inne jego cechy, w tym przeznaczenie, a ponadto biegła sądowa wbrew wszelkiej logice uznała, że ustanowienie żądanej służebności ma marginalne znaczenie dla możliwości zagospodarowania nieruchomości służebnej, skoro posiada ona powierzchnię kilkudziesięciu tysięcy metrów kwadratowych, całkowicie pomijając jednak fakt, że w wyniku ustanowienia wnioskowanej służebności niemożliwym stanie się zagospodarowanie pasa gruntu położonego w pierzei ul. (...), czyli de facto najbardziej atrakcyjnej części tej nieruchomości, co, zdaniem uczestnika, abstrahując już w tym miejscu od pozostałych zarzutów wysuniętych przez uczestnika wobec przedmiotowej opinii, nie pozwala na uznanie jej za spójną, logiczną i wyczerpującą;

b) biegła sądowa, wyliczając jednorazowe odszkodowanie za ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz wnioskodawcy, oparła je na zamieszczonym na stronie 17 pisemnej opinii wzorze, który w świetle treści tej opinii ma zastosowanie wyłącznie „w przypadku gdy służebność drogowa nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości”, zaś biegła sądowa w swojej uzupełniającej opinii ustnej nie tylko wprost stwierdziła, że nie badała, czy w optymalnym wariantcie ustanowienie służebności z dwiema odnogami prowadzącymi na działkę gruntu wnioskodawcy Nr 3/14 wpłynie na ograniczenie możliwości zagospodarowania tej działki oraz jednocześnie nie wykluczyła możliwości zabudowy tej działki w sytuacji braku ustanowienia przez nią odnogi prowadzącej na działkę Nr (...) usytuowanej najbliżej pasa jezdni ul. (...), co, zdaniem uczestnika, wprost prowadzi do wniosku, iż ustanowienie służebności w kształcie wskazanym w zaskarżonym postanowieniu wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości i skutkuje oceną, iż wynagrodzenie za ustanowienie tej służebności wyliczone według tego wzoru jest błędne;

c) biegła sądowa za podstawę wydanej opinii całkowicie w sposób dowolny i niczym nie uzasadniony żongluje tzw. „% ocena wpływu służebności elementu” (piąta kolumna tabel na str. 29-32), dokonując tej oceny w odniesieniu do wskazanych w tych tabelach głównych czynników wpływających na wielkość współczynnika K raz – w przypadku „wpływu położenia drogi ze służebnością na możliwość zagospodarowania nieruchomości” do całej nieruchomości uczestnika o powierzchni około 2,7 ha, i jednocześnie oceny „korzystania z drogi w lokalizacji ustalonej służebności” do powierzchni samej drogi i to w przypadku, gdy niewątpliwie część działki pomiędzy istniejącą utwardzoną drogą na działce Nr (...), a działką gruntu wnioskodawcy nr 3/14, z uwagi na kształt i powierzchnię może stanowić odrębną działkę i odrębny przedmiot własności;

9) naruszenia art. 285 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez uznanie, że opinia biegłej sądowej R. S. (3) jest spójna, logiczna i wyczerpująca, w sytuacji, gdy opinia ta nie zawiera między innymi zestawienia cen transakcyjnych na rynku odpowiednio prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przemysłowych i przemysłowo – usługowych przyjętych do wyliczenia na stronie 22 opinii pisemnej średniej ceny niezabudowanego gruntu stanowiącego przedmiot prawa własności oraz średniej ceny niezabudowanego gruntu stanowiącego przedmiot prawa użytkowania wieczystego, co uniemożliwia weryfikację opinii w tym zakresie i czyni ocenę Sądu co do walorów opinii biegłej całkowicie dowolną i sprzeczną z treścią tej opinii, przy czym to uchybienie ma o tyle istotne znaczenie w sprawie, iż współczynnik wyliczony na podstawie tych średnich cen jest wykorzystywany dalej w opinii do wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

W konkluzji skarżący wniósł przede wszystkim o oddalenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej lub ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z uwagi na konieczność uzupełnienia materiału dowodowego o kwestie związane z ustaleniem rzeczywistych potrzeb nieruchomości władnącej, obciążeniem nieruchomości służebnej w jak najmniejszym stopniu, kształtem ewentualnej służebności oraz określeniem wysokości należnego uczestnikowi wynagrodzenia. Oprócz tego strona apelująca

zwróciła się o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje. Wniesiono także o dopuszczenie dowodów z dokumentów na okoliczność możliwości zabudowy działki Nr (...) w części, przez którą miałyby przebiegać droga konieczna, zaznaczając, że zostaną one złożone do akt sprawy niezwłocznie po ich uzyskaniu.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 28 sierpnia 2014 r. wnioskodawca żądał oddalenia apelacji i zasądzenia na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Na tejże rozprawie skarżący złożył wniosek o reasumpcję w trybie art. 380 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. postanowienia Sądu I instancji oddalającego wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości na okoliczność jednorazowego i okresowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, wnosząc o dopuszczenie tego dowodu przez Sąd odwoławczy.

Sąd Okręgowy wdrożył z urzędu uzupełniające postępowanie dowodowe, jednak wydane początkowo postanowienie dopuszczające dowód z uzupełniającej opinii biegłego ds. budownictwa drogowego zostało uchylone na rozprawie w dniu 7 maja 2015 r., ponieważ efekty przeprowadzenia pozostałych dopuszczonych przez Sąd dowodów i ustalone w ten sposób okoliczności uczyniły zbędnym przeprowadzenie tego dowodu dla wydania prawidłowego orzeczenia merytorycznego.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujące okoliczności:

Ul. (...) przebiega po północnej stronie działki Nr (...), a al. (...) – po zachodniej stronie działki Nr (...) (okoliczność notoryjna).

Budynek na działce Nr (...) jest połączony z budynkiem na działce Nr (...) na poziomie drugiej kondygnacji, a część pasa drogi koniecznej ustanowionej przez Sąd I instancji, oznaczona na mapie biegłego geodety do celów prawnych literami D-E-U-W-C-D, przebiega pod tym łącznikiem. Szerokość przewidzianego w zaskarżonym orzeczeniu pasa drogi koniecznej w oznaczonym na mapie literami E-U miejscu, w którym zaczyna on przebiegać pod łącznikiem, prowadząc dalej na tyły działki Nr (...), wynosi 3,70 m. Druga kondygnacja budynku na działce Nr (...) wysunięta jest poza obrys przyziemia z każdej strony budynku, a dolna krawędź wysuniętej kondygnacji znajduje się na tej samej wysokości co strop opisanego wcześniej łącznika, tj. nie wyżej niż 3,6 m. Odległość od obrysu przyziemia do najbliższego mu punktu granicznego z sąsiednią – inną niż działki Nr (...) – nieruchomością, w miejscu pozwalającym dostać się z działki Nr (...) na część działki Nr (...) położoną przy al. (...), wynosi 4,17 m. Podłoże w tym miejscu wyłożone jest kostką brukową, nie ma tam żadnych nierówności gruntu (zapis w protokole oględzin – k. 1333 – o brzmieniu „(...) na granicy działek (...) znajduje się rodzaj krawężnika o wysokości ok. 20 cm (...)” jest skutkiem oczywistej omyłki protokolanta; w rzeczywistości chodzi tu o granicę działek Nr (...) po wschodniej stronie budynku na działce Nr (...)) (pisemna opinia biegłego ds. ochrony przeciwpożarowej M. K., k. 339 – 345; fotografie, k. 535, 537, 538, 539, 540, 547, 549, 552, 561, 562 i 564; fotografie stanowiące załącznik do pisemnej opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości W. P., k. 754 i 755; oględziny nieruchomości, k. 1332 – 1334; mapa do celów prawnych, k. 446; mapa stanowiąca załącznik do pisemnej opinii uzupełniającej biegłego geodety K. A., k. 1359).

Do budynku na działce Nr (...) główne wejście prowadzi od strony północnej, tj. od ul. (...). Od strony zachodniej, tj. od al. (...), nie ma żadnego wejścia do budynku, od strony wschodniej są: drzwi prowadzące do niewielkiego pomieszczenia na parterze, drzwi prowadzące do rozdzielni sieci energetycznej i drzwi prowadzące do transformatora elektrycznego, a od strony południowej – drzwi o szerokości nie większej niż 1,20 m z niewielkim podjazdem o szerokości ok. 1,50 m. Pojemniki na nieczystości stałe z budynku znajdują się na terenie działki Nr (...) w części położonej po zachodniej stronie biurowca, pomiędzy nim a al. (...) (ogłędziny nieruchomości, k. 1332 – 1334).

Faktyczna szerokość istniejącego na terenie działki Nr (...), graniczącej od północy z działkami Nr (...), wjazdu z jezdni ul. (...) na teren działki Nr (...) i znajdujący się tam pas drogi koniecznej we wszystkich zaproponowanych wariantach wynosi 4,60 m (ogłędziny nieruchomości, k. 1332 – 1334).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Przeważającej części podniesionych w apelacji zarzutów nie można podzielić, jednak złożony środek zaskarżenia jest częściowo zasadny.

Chybione są zarzuty podważające decyzję Sądu meriti o uwzględnieniu roszczenia wnioskodawcy co do zasady. Nie można zgodzić się ze skarżącym, że w toku postępowania nie zostało wykazane, iż obie nieruchomości nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Właściwą ocenę zarzutów dotyczących tej kwestii należałoby jednak poprzedzić pewnymi rozważaniami teoretycznymi odnoszącymi się jednocześnie do realiów rozpoznawanej sprawy. Wątpliwości Sądu odwoławczego nie budzi fakt, że w sytuacji, gdy poddany pod osąd wniosek dotyczy zapewnienia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej dla dwóch nieruchomości, zmierza on w rzeczywistości do ustanowienia dwóch służebności. Służebność drogi koniecznej, będącą ograniczonym prawem rzeczowym mającym charakter służebności gruntowej, ustanawia się na rzecz konkretnej nieruchomości władnącej, co wynika wprost z art. 145 § 1 k.c. i art. 285 § 1 k.c. Prawo takie po jego ustanowieniu zwykle wpisywane jest do działu III prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej i pozostaje ściśle związane z jej dalszymi losami, także w przypadku zmiany właściciela czy użytkownika wieczystego. Zarówno art. 285 § 2 k.c., mówiący o celu ustanowienia służebności gruntowej, jak i art. 145 § 2 k.c. odwołujący się do przesłanki potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, odnoszą się do problemu uwzględnienia potrzeb i zwiększenia użyteczności konkretnej nieruchomości władnącej, a zatem kwestie zasadności wniosku o ustanowienie służebności oraz sposobu jej przeprowadzenia Sąd powinien rozważać w odniesieniu do każdej z nieruchomości z osobna, nie pomijając oczywiście przy tym jednego z istotnych elementów stanu faktycznego sprawy, jakim jest fakt sąsiedowania ze sobą obu działek, czego konsekwencją jest istnienie w chwili obecnej uprawnienia użytkownika wieczystego jednej z nich do swobodnego korzystania z drugiej. Sąd Rejonowy popełnił błąd, traktując obie nieruchomości jak jedną i rozważając kwestie zasadności wniosku o ustanowienie służebności oraz sposobu jej przeprowadzenia w relacji do tak określonego kompleksu gruntów – skutkiem przyjęcia takiego założenia było ustanowienie jednej służebności na rzecz obu nieruchomości wnioskodawcy, a sposób jej przeprowadzenia był wynikiem łącznej analizy potrzeb całego terenu będącego w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy. Skutkiem prawnym takiego rozstrzygnięcia jest przyznanie prawa każdoczesnemu użytkownikowi wieczystemu każdej z tych nieruchomości prawa do przejazdu przez nieruchomość uczestnika postępowania szlakiem drogowym wskazanym na mapie stanowiącym integralną część orzeczenia; skutek ten rozciągałby się także na sytuację zaistniałą po przejściu prawa własności jednej z nieruchomości na osobę trzecią, która – jako użytkownik wieczysty – miałaby prawo korzystać z działki Nr (...) w zakresie, który być może nie miałby nic wspólnego z potrzebami jej nieruchomości czy zwiększeniem jej użyteczności. Taki stan rzeczy jasno jest widoczny na przykładzie zaskarżonego orzeczenia. Sąd, ustanawiając służebność w takim właśnie kształcie, przyznał przyszłemu użytkownikowi wieczystemu nieruchomości stanowiącej działkę (...) prawo do korzystania z działki Nr (...) także np. na terenie znajdującym się na stanowiącej integralną część rozstrzygnięcia mapie pomiędzy punktami D-E-U-W-C-D, choć trudno dopatrzeć się, w jakim zakresie teren ten byłby wówczas niezbędny dla zapewnienia tej nieruchomości odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Przechodząc do konkluzji, stwierdzić należy, że w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy naruszył w ten sposób art. 145 § 1 k.c. i art. 285 § 1 k.c. – co Sąd odwoławczy ma obowiązek wziąć pod rozwagę z urzędu – a trzeba tu de facto rozważyć tu zasadność dwóch wniosków o ustanowienie drogi koniecznej, zaś po ewentualnym stwierdzeniu, że żadna z objętych nimi nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, określić kwestię przebiegu dwóch służebności z uwzględnieniem potrzeb każdej z nich z osobna przy przeprowadzaniu szlaku drogowego; nie stoi to oczywiście na przeszkodzie ostatecznemu stwierdzeniu, że w okolicznościach konkretnej sprawy każda ze służebności będzie przebiegać tym samym szlakiem.

W niniejszej sprawie wykazano, że choć nieruchomości objęte wnioskiem mają dostęp do drogi publicznej, to jednak dostępu tego nie sposób uznać za odpowiedni, ponieważ nie jest możliwe urządzenie na nie wjazdu ani z al. (...), ani z ul. (...). Wnioskodawca ubiegał się o to w przewidziany prawem sposób, ale jego starania nie odniosły skutku z przyczyn niezależnych od niego. W decyzjach administracyjnych motywowano odmowę udzielenia na to zgody przyczynami obiektywnymi, polegającymi na zbyt bliskim usytuowaniu działek w stosunku do skrzyżowania ulic i wynikającym z tego zagrożeniem dla bezpieczeństwa ruchu – co potwierdził też w toku postępowania biegły ds. budownictwa drogowego. Uwzględniając realia sprawy, nie ulega wątpliwości, że z uwagi na skupienie prawa użytkowania wieczystego obu nieruchomości w jednym ręku wnioskodawca ma zagwarantowaną prawem możliwość ewentualnego

skorzystania w celu dojazdu do działki Nr (...) z terenu działki Nr (...), a w celu dojazdu do działki Nr (...) z terenu działki Nr (...) – nie rozwiązuje to jednak samo przez się kwestii odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, skoro żadna z tych nieruchomości takiego dostępu nie ma. Sposób wykorzystania gospodarczego każdej z nich powoduje, że nie jest wystarczające dojszcie do niej pieszo, ale niezbędna jest także możliwość dotarcia do niej pojazdami. Na działce Nr (...) znajduje się kilkunastopiętrowy biurowiec, w którym wynajmowane są liczne pomieszczenia z przeznaczeniem na działalność handlową i usługową (m.in. branża komputerowa, reklamowa, budowlana, finansowa, ubezpieczeniowa). Sąd I instancji szeroko opisał potrzeby najemców związane z prowadzeniem ich działalności, w szczególności z dostawami towarów, dowożeniem anten instalowanych na dachu budynku, dostarczaniem materiałów budowlanych i urządzeń w celu modernizacji biurowca – nie ulega wątpliwości, że te wszystkie czynności muszą być wykonywane przy użyciu pojazdów mechanicznych. Nie sposób w okolicznościach sprawy przyjąć, że mogłyby się to odbywać w ten sposób, że od drogi publicznej transport mógłby odbywać się do przedmiotowego budynku w inny sposób, np. za pomocą proponowanych przez skarżącego wózków widłowych, ponieważ jasne jest, że rozładunek w ten sposób trwa przez określony czas, a przy granicach nieruchomości wnioskodawcy nie ma odpowiednich miejsc parkingowych ani na al. (...) ani na ul. (...). Dla zagwarantowania działce Nr (...) odpowiedniego dostępu do drogi publicznej konieczne jest umożliwienie tym pojazdom wjazdu na tę działkę lub na sąsiadującą działkę Nr (...), z której wnioskodawca również – jako jej użytkownik wieczysty – może korzystać. Wbrew twierdzeniom skarżącego, zaspokojenia wyżej opisanych potrzeb nieruchomości nie zapewni skorzystanie z jego dobrej woli lub z instytucji przewidzianych przez prawo administracyjne, określonych w art. 47 ust 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.), ponieważ użytkownik wieczysty jest legitymowany do złożenia wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej także i wówczas, gdy ma zapewniony dostęp do drogi publicznej za grzecznościową – ale niezagwarantowaną prawnie – zgodą osoby władającej nieruchomością sąsiednią, po drugie, zarówno zgoda na przejazd, jak i wydana ewentualnie decyzja administracyjna, służyłyby jedynie celom wykonania ewentualnych robót budowlanych, nie zaspokajając wielu innych, opisanych powyżej, potrzeb nieruchomości. Bezpośredni dostęp z drogi publicznej adekwatny dla potrzeb pojazdu mechanicznego konieczny jest też wozowi bojowemu straży pożarnej, który w czasie prowadzenia akcji ratunkowej – dla zapewnienia jej skuteczności – musi znajdować się przy dłuższym boku gaszonego budynku, w odległości co najmniej pięciu metrów od jego ściany. Położenie budynków na sąsiadujących nieruchomościach oraz specyficzna architektura biurowca na działce Nr (...) (z wysuniętą ponad obrys przyziemia drugą kondygnacją i znajdującym się na tym samym poziomie łącznikiem z sąsiednim budynkiem) powoduje, że samochód straży pożarnej mógłby zająć wymaganą przepisami pozycję do prowadzenia akcji ratunkowej wyłącznie od strony północnej biurowca, na działce (...), a wjechać tam mógłby jedynie wjazdem od strony ul. (...). Zapewnienie możliwości takiego wjazdu jest konieczne ze względu na potrzeby nieruchomości stanowiącej działkę Nr (...), bo nietrudno wyobrazić sobie tragiczne konsekwencje niemożności skutecznego gaszenia kilkunastopiętrowego budynku w razie pożaru. Nie można zgodzić się ze skarżącym, że względu na to Sąd nie powinien w ogóle brać pod uwagę, ponieważ w okolicznościach sprawy w żaden sposób nie jest możliwe wyznaczenie drogi pożarowej do przedmiotowego budynku w sposób w pełni odpowiadający przepisom prawa. Stanowisko takie prowadzić musiałoby do niemożliwej do przyjęcia przez Sąd tezy, że w sytuacji niemożności zachowania wszystkich wymogów wynikających z treści rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 z 2009 r., poz. 1030) prawnie zagwarantowany dostęp do budynku dla samochodu straży pożarnej w ogóle nie musi istnieć, co wykluczyłoby możliwość przeprowadzenia jakiegokolwiek skutecznej akcji ratunkowej i pozostawałoby w sprzeczności z najbardziej elementarnymi potrzebami nieruchomości stanowiącej działkę Nr (...). Podzielić należy zdanie biegłego ds. ochrony przeciwpożarowej, że na przedstawionych mu mapach istnieją warianty dostępu do nieruchomości, które – przy rozsądnej organizacji parkingu na działce Nr (...) i uwzględnieniu wymogów przeciwpożarowych – pozwalałyby na przeprowadzenie skutecznej akcji gaszenia pożaru, mimo konieczności odstępstw od wymogów zawartych w przepisach normujących przebieg dróg pożarowych. Aby jednak ten cel osiągnąć, konieczne jest zapewnienie samochodowi strażackiemu możliwości wjazdu na teren działki Nr (...), co nastąpić może jedynie z ul. (...) z możliwością przejazdu przez nieruchomość uczestnika postępowania. Z kolei – rozpatrując kwestię odpowiedniego dostępu do drogi publicznej przez pryzmat potrzeb niezabudowanej działki Nr (...) – stwierdzić trzeba, że także i w tym przypadku nie można mówić o tego rodzaju dostępie bez zagwarantowania możliwości wjazdu na nią samochodów, zważywszy, że jest ona wykorzystywana jako parking służący przede wszystkim najemcom lokali w budynku na działce Nr (...). Także orzecznictwo podkreśla, że

odpowiedni dostęp do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.) powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno-gospodarczy (tak w uchwale SN z dnia 14 maja 2014 r., III CZP 14/14, OSNC Nr 1 z 2015 r., poz. 18).

W konsekwencji nie można podzielić zarzutu skarżącego zmierzającego do wykazania naruszenia przez Sąd I instancji art. 232 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Norma ta skierowana jest w zakresie zd. I tego artykułu do strony postępowania i Sąd nie mógłby jej naruszyć. Zd. II odnosi się natomiast do możliwości dopuszczenia przez Sąd dowodu z urzędu, jednak dalsza część zarzutu wskazuje, że nie dotyczy on tej kwestii, ale skarżący w ten sposób kwestionuje prawidłowe zastosowanie art. 145 § 1 k.c. i przyjęcie, iż spełniona została przesłanka braku odpowiedniego dostępu do drogi koniecznej, jeśli z okoliczności sprawy wynika, że wnioskodawca może zapewnić taki dostęp do działki Nr (...) przez działkę Nr (...) położoną bezpośrednio przy drodze publicznej, a jednocześnie nie wykazano w toku postępowania okoliczności przeciwnych. Jak już jednak wskazano wyżej, możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego działki Nr (...) z terenu działki Nr (...) nie czyni tego dostępu odpowiednim, mimo zlokalizowania tej ostatniej przy ul. (...), skoro z tej ulicy nie jest możliwe urządzenie wjazdu dla samochodów bezpośrednio na nieruchomość. Inną jest sprawa kwestia optymalnego wykorzystania obu przedmiotowych działek wnioskodawcy dla usprawnienia właściwego z nich korzystania w zakresie niezbędnym dla zaspokojenia ich potrzeb – co może mieć wpływ na przeprowadzenie i zakres służebności obciążającej nieruchomość uczestnika – a czym innym ustalenie, że nawet przy optymalnym rozwiązaniu tego problemu żadna z nich nie uzyska odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Z powyższych względów wszystkie podniesione w apelacji zarzuty dotyczące zastosowania art. 145 k.c., w zakresie, w jakim Sąd Rejonowy przyjął na tej podstawie, że zgłoszone we wniosku roszczenia są usprawiedliwione co do zasady z uwagi na brak odpowiedniego dostępu obu wymienionych tam nieruchomości do drogi publicznej, należy uznać za chybione.

Rozważenia wymagają dalej zarzuty zmierzające do przekonania Sądu II instancji, że w toku postępowania doszło do naruszeń art. 145 § 2 k.p.c. poprzez ustalenie przebiegu służebności z niewłaściwym wyważeniem interesów obu stron, w szczególności w zakresie potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz możliwie najmniejszego obciążenia gruntów, przez które droga ma prowadzić, co miałyby, zdaniem autora apelacji, swoją przyczynę także w uchybieniach proceduralnych skutkujących dokonaniem niewłaściwych ustaleń faktycznych, na których oparł się Sąd meriti przy ocenie powyższych kwestii. Skarżący, powołując się na art. 228 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., wywodzi, że dla Sądu winno być okolicznością notoryjną, że jego nieruchomość w pasie drogowym potencjalnej służebności może zostać zabudowana, na co wskazuje jej kształt, usytuowanie i dostępne rozwiązania technologiczne, a także to, że w pasie tym nie będzie mógł urządzić miejsc parkingowych w celu ich wynajęcia. Zdaniem Sądu odwoławczego, powołane okoliczności – choćby były notoryjne i bezsporne – pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, jeśli chodzi o zagadnienie przebiegu drogi koniecznej. Niewątpliwie skarżący nie będzie mógł wynajmować powierzchni w pasie drogowym służebności na miejsca parkingowe, ale nie wydaje się to nadmiernym obciążeniem dla jego nieruchomości, zważywszy, że zarówno w przeszłości jak i w chwili obecnej istniał tam i istnieje nadal pas drogowy, którym przejeżdża się na działkę (...) oraz inne, dalej od ul. (...) położone, nieruchomości i który z oczywistych przyczyn nie był i nie jest wykorzystywany do parkowania samochodów. To natomiast, czy uczestnik postępowania może swoją nieruchomość zabudować w projektowanym pasie drogi koniecznej, bynajmniej oczywiste nie jest, zważywszy, że możliwość taka zależy w dużej mierze od przepisów powszechnie obowiązujących, aktów prawa miejscowego i decyzji wydanych w trybie administracyjnym. Kluczowe dla rozstrzygnięcia przedmiotowej kwestii jest jednak to, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, iż – niezależnie od ewentualnych przyczyn natury obiektywnej – użytkownik wieczysty działki Nr (...) w jakikolwiek sposób nie wykazał, aby nosił się z realnym zamiarem dokonania takiej inwestycji. O zamiarze takim z pewnością nie mogą świadczyć li i jedynie złożone do akt komputerowe wizualizacje, które mogły być sporządzone jedynie na użytek niniejszej sprawy; przekonanie Sądu odwoławczego o tym, że twierdzenia skarżącego w tym przedmiocie mają posłużyć jedynie osiągnięciu korzystnego dla niego wyniku postępowania, wzmocnione jest dodatkowo przez fakt zawarcia w apelacji wniosku o dopuszczenie dowodu z dokumentów dla poparcia tych twierdzeń, które to dokumenty jednak nigdy – mimo upływu kilkunastu miesięcy do chwili wydania orzeczenia – nie zostały złożone. W tej sytuacji nie sposób uznać, aby pozbawienie

uczestnika możliwości wzniesienia budynku, którego nigdy nie zamierzał zbudować, doprowadziłoby do znaczącego naruszenia jego interesów i obciążenia jego gruntów.

Przechodząc do meritum problemu, należy rozważyć kwestię przeprowadzenia dróg koniecznych do działek Nr (...), mając na uwadze zaspokojenie potrzeb każdej z nich i możliwie najmniejsze obciążenie nieruchomości, przez którą będą przebiegać. Zauważyć należy w pierwszej kolejności, że rozstrzygając to zagadnienie Sąd winien brać pod uwagę stan faktyczny i prawny istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Szczególne znaczenie w tym zakresie musi mieć okoliczność, że w chwili obecnej wnioskodawca, będąc użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę Nr (...), ma możliwość wykorzystania przy organizowaniu dojazdu do działki Nr (...) także wynikającego z tego faktu prawnie zagwarantowanej mu możliwości poruszania się po działce (...). Oczywiście, ta ostatnia nieruchomość może być w przyszłości przedmiotem obrotu i prawo jej użytkowania wieczystego przejdzie w ręce innej osoby, co spowodować może ponowną utratę przez działkę Nr (...) odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jednak rozstrzygając sprawę niniejszą nie ma podstaw do antycypowania takiego stanu rzeczy.

Nie może być kwestionowane, że istniejący w terenie układ nieruchomości i znajdujących się na nich budynków oraz sposób ich zagospodarowania przemawiają za urządzeniem drogi łączącej się z drogą publiczną wjazdem prowadzącym z działki Nr (...) na ul. (...); fakt, że wjazd ten już istnieje i prowadzi na szlak drogowy, który faktycznie jest już urządzony na nieruchomości uczestnika postępowania, przemawia za wyborem tego rozwiązania, biorąc pod uwagę możliwość uniknięcia kosztów, które musiałyby wiązać się z wybudowaniem nowego wjazdu i drogi, oraz nieznacznie tylko większe obciążenie działki Nr (...) w stosunku do wcześniejszego stanu rzeczy – i tę właśnie opcję zawierają wszystkie sporządzone przez biegłego geodetę projekty. Wskazano już wyżej, że do innego wniosku nie mogły doprowadzić gołosłowne twierdzenia uczestnika o zamiarze realizacji w tym miejscu inwestycji polegającej na zabudowaniu budynkiem pierzei ul. (...). Dla porządku dodać można, że w przypadku, gdyby w przyszłości zamiar ten nabral kiedykolwiek cech realnych, skarżący może skorzystać z instrumentu prawnego przewidzianego w art. 291 k.c. W toku postępowania nie stwierdzono, aby możliwy był inny wjazd z drogi publicznej – czy to na działkę Nr (...), czy też na działkę Nr (...) – i urządzenie drogi koniecznej prowadzącej przez inną nieruchomość. Zarzuty apelacji skupiają się w dużej mierze na kwestii przebiegu służebności w zakresie konieczności objęcia nią dwóch „bocznych odnóg” prowadzących na działkę Nr (...) oraz doprowadzenia jej na tyły działki Nr (...) prześwitem po łączniku budynków.

Biorąc pod uwagę potrzeby nieruchomości stanowiącej działkę Nr (...), nie można zgodzić się z zarzutami naruszenia art. 145 § 2 k.c. zmierzającymi do przekonania Sądu odwoławczego, że dla zapewnienia tam dostępu samochodów zbędne są dwa wjazdy na tę nieruchomość. Zasadnicze znaczenie dla poczynienia odmiennych ustaleń w tym zakresie mają jasna, logiczna i przekonująca opinia biegłego z zakresu budownictwa drogowego, który wyjaśnił potrzebę istnienia dwóch wjazdów, a wnioski swoje wyczerpująco uzasadnił. Z opinii tej niezbitnie wynika przede wszystkim to, że dla swobodnego mijania się dwóch pojazdów poruszających się po drodze w przeciwnych kierunkach konieczna jest szerokość drogi wynosząca co najmniej 6 m; w przypadku, gdy szerokość ta jest mniejsza, należy założyć, że pojazdy nie będą mogły poruszać się po niej jednocześnie w dwóch kierunkach – dotyczy to istniejącej na działce Nr (...) drogi o szerokości 5 m. Oznacza to, że – przy założeniu istnienia tylko jednej „bocznej odnogi” w kierunku działki Nr (...) – kierowca samochodu jadącego ul. (...) i zamierzającego skrócić we wjazd na nieruchomość, widząc pojazd lub pojazdy poruszające się szlakiem drogi koniecznej, musiałby zaczekać jeszcze przed skrzętem z ul. (...) aż samochody te na ową ulicę wyjadą; nie można wykluczyć, że w tym czasie z działki Nr (...) – albo z innych nieruchomości, którym służy tenże pas drogowy, stosownie do umów zawartych przez skarżącego z ich użytkownikami – wyjeżdżałyby na drogę konieczną kolejne pojazdy, co jeszcze wydłużyłoby czas oczekiwania. Za oczekującym pojazdem mogłyby zatrzymywać się następne samochody zamierzające wykonać manewr skrzętu na nieruchomość, a wobec faktu, że zjazd leży tuż za skrzyżowaniem ul. (...) i al. (...), zaś na pierwszej z tych ulic nie ma wydzielonego pasa ruchu służącego do skrzętu w ten zjazd, także i samochody jadące prawym pasem ul. (...) w kierunku ulicy (...) napotykałyby na swej drodze pojazd lub pojazdy oczekujące na możliwość wjazdu na działkę Nr (...). Zważywszy, że po zmianie świateł na skrzyżowaniu sąsiednim pasem również jechałyby samochody, możliwość zmiany pasa ruchu przez samochody jadące prawym pasem ul. (...) w celu ominięcia oczekującego pojazdu odwlekałaby się w czasie. Istnieje więc określone ryzyko, że w ten sposób na prawym pasie ul. (...) powstałby zator, który ze względu na bliskość znajdującego się za nim

skrzyżowania mógłby prowadzić do zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu i powodować niebezpieczeństwo zaistnienia kolizji drogowej. Dodatkowo zauważyć trzeba, że wszystkie samochody zamierzające skręcić w przedmiotowy wjazd zbliżałyby się do niego od strony skrzyżowania z al. (...) – co zwiększa szansę powstania zatoru – gdyż nie istnieje możliwość skrętu we wjazd przez samochody jadące od strony ul. (...). Skarżący wywodzi, że do takiej sytuacji dojść by nie mogło ze względu na niewielką ilość pojazdów wjeżdżających i wyjeżdżających z nieruchomości, a także z powodu możliwości omińnięcia ewentualnie oczekującego pojazdu przez samochody jadące w kierunku ul. (...). Ta ostatnia możliwość – jak zauważono wyżej – może być zwykle utrudniona, a co do pierwszej ze wskazanych okoliczności, biegły wyraził odmienną opinię. Zgodzić się należy, że przebieg drogi koniecznej powinien wykluczać jakiegokolwiek zagrożenie w ruchu na drodze publicznej, nawet jeżeli ryzyko doprowadzenia do kolizji jest relatywnie niewielkie. Wobec powyższego, adekwatnym rozwiązaniem problemu może być przeprowadzenie drogi koniecznej z dwiema „bocznymi odnogami” na działkę Nr (...) (jednej przeznaczonej do wjazdu, a drugiej do wyjazdu), ewentualnie poszerzenie jej na tyle, aby była dwukierunkowa, co pozwoliłoby na rezygnację z jednej z „odnog”. Drugie z tych rozwiązań wydaje się niecelowe z kilku przyczyn. Po pierwsze, powodowałoby to konieczność przebudowy istniejącej drogi i zwiększyłyby istotnie koszty jej urządzenia, po drugie, wydaje się, że nawet poszerzenie drogi na działce Nr (...) nie zlikwidowałoby problemów z ewentualnym oczekiwaniem samochodów na pasie ul. (...) przed wjazdem na nią, ponieważ „wąskim gardłem” pozostawałby początek tego wjazdu, znajdujący się bezpośrednio przy prawym pasie jezdni, ale jeszcze na działce Nr (...) stanowiącej drogę publiczną, który w terenie ma szerokość 4,60 m. Po trzecie wreszcie – jak zostanie wyjaśnione niżej – potrzeby nieruchomości stanowiącej działkę Nr (...), zwłaszcza spowodowane względami ochrony przeciwpożarowej, wymagają, aby ustanowiona dla każdego z jej użytkowników wieczystego droga konieczna przeprowadzona była w sposób zapewniający dwa wjazdy na działkę Nr (...); w tej więc sytuacji uznać trzeba, że przebieg drogi koniecznej dla działki Nr (...) powinien uwzględniać konieczność istnienia dwóch „odnog bocznych”, co uzasadnione jest potrzebami tej nieruchomości, a jednocześnie nie zwiększa ponad rzeczywistą potrzebę obciążenia działki skarżącego. Jasne jest natomiast, że część drogi koniecznej przedstawiona na mapie stanowiącej integralną część zaskarżonego orzeczenia i położona poza punktem oznaczonym na tej mapie literą F nie służy jakimkolwiek potrzebom nieruchomości stanowiącej działkę Nr (...). Żadna argumentacja dla poparcia przeciwnego stanowiska nie znalazła się w uzasadnieniu orzeczenia Sądu I instancji, a Sąd odwoławczy, modyfikując zaskarżone postanowienie przez ustanowienie odrębnych służebności dla każdej nieruchomości władających w miejsce jednej dla kompleksu obu nieruchomości, musi określić przebieg służebności dla działki Nr (...) z wykluczeniem opisanego wyżej terenu, uznając, że doszło to do uchybienia przepisowi prawa materialnego, tj. art. 145 § 2 k.c., co Sąd rozpoznający apelację musiałby wziąć pod uwagę także z urzędu.

Rozważając natomiast kwestię przeprowadzenia drogi koniecznej dla nieruchomości stanowiącej działkę Nr (...), należy stwierdzić, że zarzuty apelacyjne dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji art. 145 § 2 k.c. są w pewnej części zasadne. Jak już wspomniano wyżej, potrzeby odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej, polegającego na możliwości dojazdu do niej samochodami, wynikają ze względów konieczności zapewnienia dostawy różnorodnych towarów i przedmiotów do lokali najemców prowadzących w znajdującym się tam budynku działalność gospodarczą, a także do samego budynku w związku z jego modernizacją, jak również z uwagi na potrzeby ochrony przeciwpożarowej. Nasuwa się więc pytanie, czy do tych celów rzeczywiście niezbędna jest droga konieczna prowadząca aż do południowej części działki Nr (...) i przebiegająca prześwitem pod łącznikiem aż do terenu za budynkiem, czy też zarówno powyższe cele, jak i niezbędny dostęp z drogi publicznej do wszystkich części działki mogą zostać zapewnione w inny sposób, niewymagający obciążania nieruchomości skarżącego. Zauważyć też należy, że sam wnioskodawca wywiódł, iż dostęp na ten teren jest mu niezbędny tylko dlatego, że na zapleczu budynku usytuowane są pojemniki na nieczystości stałe (pismo procesowe wnioskodawcy, k. 403); jak stwierdzono podczas oględzin dokonanych przez Sąd Okręgowy, pojemniki te znajdują się na terenie pomiędzy biurowcem a al. (...), w zachodniej części działki. Rację ma skarżący, że wnioskodawca przed wysunięciem żądania obciążenia służebnością nieruchomości sąsiedniej winien wykorzystać wszelkie opcje zaspokojenia potrzeb adekwatnego dostępu do swojej nieruchomości z uwzględnieniem przysługujących mu możliwości faktycznych i prawnych.

Biorąc te argumenty pod uwagę, stwierdzić trzeba, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. winna dla ułatwienia dostępu do działki Nr (...) wykorzystać przede wszystkim przysługującą jej możliwość korzystania z działki

Nr (...). O ile parkowanie samochodów dostawczych zapewniających dowóz towarów i innego rodzaju materiałów do lokali wynajmowanych w biurowcu nie jest możliwe na sąsiadującej z nieruchomością działce, na której znajduje się droga publiczna, o tyle nie ma przeszkód, aby zatrzymywały się one – po wjeździe na działkę Nr (...) – bezpośrednio przed głównym wejściem do budynku, a sposób zagospodarowania działki Nr (...) został dostosowany do tego celu. Jak wskazują oględziny, dostarczanie jakichkolwiek rzeczy do wnętrza biurowca, jak również ich ewentualne wynoszenie na zewnątrz, może się w praktyce odbywać albo tym wejściem albo poprzez niewielkie drzwi po południowej stronie budynku. Do tych ostatnich drzwi, a więc na teren za budynkiem, można dostać się albo prześwietem pod łącznikiem po wschodniej stronie biurowca – czyli przez teren działki Nr (...) – albo też przejeżdżając obok biurowca po jego zachodniej stronie, a następnie przez zachodnią część działki Nr (...); tylko ta pierwsza ewentualność łączy się z obciążeniem nieruchomości uczestnika postępowania. Wnioskodawca nie wykazał, aby dostęp do zachodniej i południowej części działki Nr (...) poprzez grunty pozostające w jego użytkowaniu wieczystym nie był wystarczający i aby dla uczynienia go odpowiednim konieczne było obciążenie służebnością działki Nr (...). Należy zwrócić uwagę, że przy rozwiązaniu przyjętym przez Sąd I instancji (a zaakceptowanym przez wnioskodawcę, który nie składał apelacji, co pozwala przyjąć, że zaspokajało ono należycie potrzeby nieruchomości) pas drogi koniecznej przebiegający ma w swoim najwęższym miejscu, w którym zaczyna przebiegać pod łącznikiem (odcinek między pkt. E i U na mapie stanowiącej integralną część zaskarżonego orzeczenia), szerokość wynoszącą jedynie 3,70 m, tymczasem szlak, którym można przejechać po północno – zachodniej stronie biurowca ma w najwęższym miejscu (pomiędzy narożnikiem przyziemia budynku a punktem leżącym u zbiegu granic działek (...) i działki sąsiadującej z nimi od zachodu i północy, oznaczonym Nr 115 na mapie biegłego geodety K. A., k. 1359), ma szerokość 4,17 m – a więc prawie o pół metra więcej. Ograniczenie wysokości pojazdów, które mogą tamtędy wjechać na zachodnią część działki, jest identyczne, jak w przypadku samochodów przejeżdżających pod łącznikiem, ponieważ strop łącznika znajduje się na tej samej wysokości co dolna krawędź kondygnacji biurowca wysuniętej poza obrys przyziemia. Podłoże jest wyłożone w tym miejscu kostką betonową – podobnie jak cała powierzchnia działek Nr (...) – i nie ma tam żadnych przeszkód, które uniemożliwiłyby przejazd samochodu. Można tamtędy dostać się na teren znajdujący się pomiędzy budynkiem a al. (...), gdzie znajdują się kontenery na śmieci, jak również za budynek, gdzie znajduje się drugie, niewielkie wejście do niego. Dojazd tam pasem drogowym przez działkę Nr (...) w żadnym razie nie zaspokaja w większym stopniu potrzeb nieruchomości władnącej; co więcej, wydaje się, że jest mniej przydatny do celów, jakie wskazał wnioskodawca, zważywszy, że jest węższy i nie zapewnia bezpośredniego dostępu na zachodnią część działki. Wydaje się, że przy ustanawianiu tego dojazdu w sposób określony na mapie stanowiącej integralną część orzeczenia Sądu Rejonowego, błędnie odczytano treść decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 23 sierpnia 2007 r., w której mowa jest o konieczności obsługi nieruchomości położonej przy ul. (...) przez zjazd publiczny i uznał, że niezbędne jest, aby pas drogi koniecznej prowadził aż do granic działki Nr (...), zapewniając jej dostęp do drogi publicznej niezależny od dostępu do działki Nr (...) – na co zdają się wskazywać wywody zawarte w ostatnim akapicie na k. 32 uzasadnienia orzeczenia. Istotnie, z trafnych ustaleń Sądu meriti wynika, że to działka Nr (...) ma adres: ul. (...), jednak w powołanej decyzji organ administracyjny utożsamia ten adres z obydwoma nieruchomościami, co wynika wprost z sentencji, a zawarte w uzasadnieniu wywody wskazują na konieczność zapewnienia obu tym nieruchomościom łącznie zjazdu publicznego na jedną z sąsiednich ulic. Reasumując powyższe wywody, Sąd odwoławczy w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie widzi żadnej konieczności obciążenia nieruchomości uczestnika postępowania służebnością drogi koniecznej, w zakresie, w jakim miałyby ona zostać przeprowadzona pasem gruntu pod łącznikiem budynków w kierunku południowym; nie uzasadniają tego żadne potrzeby działki Nr (...), które nie mogłyby zostać zaspokojone bez obciążania nieruchomości, do których wnioskodawcy nie przysługują żadne prawa. Korekta orzeczenia Sądu I instancji w tym zakresie jest niezbędna.

Jednak z uwagi na wskazaną wyżej konieczność przejazdu samochodów przez działkę Nr (...) potrzeby działki (...) powodują, że niezbędne jest obciążenie nieruchomości uczestnika na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki Nr (...) służebnością drogi koniecznej w takim zakresie, aby pojazdy dojeżdżające na działkę Nr (...) mogły dostać się z drogi publicznej na teren działki Nr (...). Jak już obszernie wywiedziono przy okazji rozważania sposobu przeprowadzania służebności dotyczącej działki Nr (...) – czego nie ma powodu powtarzać – najbardziej celowe jest, aby dojazd ten przeprowadzić wjazdem od strony ul. (...), a następnie pasem istniejącej drogi z dwoma wjazdami na działkę Nr (...). Z oczywistych przyczyn przeprowadzenie tej służebności przez ten sam teren, przez który bieć już

będzie służebność drogi koniecznej dla działki Nr (...), nie zwiększa obciążenia nieruchomości służebnej i minimalizuje zagrożenie dla interesów jej użytkownika wieczystego.

Należy dodać, że wbrew wywodom apelacji także względy ochrony przeciwpożarowej uzasadniają – ze względu na potrzeby działki Nr (...) – przeprowadzenie służebności w ten sposób, w szczególności wymuszając istnienie dwóch „bocznych odnóg” szlaku drogowego. Biegły tej specjalności, z którego wywodami należy się zgodzić, wyraźnie zaznaczył to w swojej opinii, wykluczając wszelkie inne warianty przebiegu drogi, które nie przewidywały istnienia dwóch wjazdów, a wariant z opinii biegłego geodety z dnia 3 lipca 2011 r. dopuszczając tylko pod warunkiem, że wjazd na działkę Nr (...) zostanie przesunięty w stronę północną, a na samej działce będzie urządzony plac manewrowy zajmujący większość jej powierzchni. Podkreślił, że choćby nawet w istniejącej konfiguracji gruntów i budynków nie było do końca możliwe zachowanie wszystkich wymogów przewidzianych prawem [obecnie określonych w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 z 2009 r., poz. 1030)], to jednak urządzenie dwóch wjazdów na działkę Nr (...) zapewni możliwość przeprowadzenia skutecznej akcji ratunkowej w razie pożaru budynku na działce Nr (...). Nie można zgodzić się ze skarżącym, że wóz bojowy straży pożarnej nie będzie mógł z tych wjazdów skorzystać, ponieważ § 12 ust. 10 tego rozporządzenia dopuszcza możliwość cofania pojazdu na drodze pożarowej na odcinku nawet 15 m, a zatem uznać trzeba, że nawet stosunkowo niewielka powierzchnia działki Nr (...) zapewni możliwość wykonania dzięki temu odpowiednich manewrów. Oczywiście, trafna jest uwaga, że przeprowadzenie drogi pożarowej na działce Nr (...) może wymusić na jej użytkowniku wieczystym pewną modyfikację obecnego sposobu jej zagospodarowania; to słuszne spostrzeżenie nie zmienia jednak faktu, że dla zapewnienia odpowiedniego dostępu do działki Nr (...) ze względu na jej uzasadnione potrzeby konieczne jest urządzenie dwóch zjazdów z pasa drogowego na działce Nr (...).

Dodać jeszcze można, że nietrafne byłoby rozumowanie, iż ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz działki Nr (...) eliminuje potrzebę ustanawiania jakiejkolwiek służebności dla działki Nr (...), ponieważ użytkownik wieczysty tej ostatniej nieruchomości może korzystać z prawa przejazdu pasem drogowym, jaki został mu już przyznany jako użytkownikowi wieczystemu działki Nr (...). Po pierwsze, Sąd orzeka według stanu faktycznego i prawnego istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, a w tym momencie takie uprawnienie jeszcze wnioskodawcy nie przysługiwało. Po drugie, służebność drogi koniecznej ma określoną treść i służy zaspokojeniu potrzeb konkretnej nieruchomości, nakładając na użytkownika wieczystego nieruchomości służebnej obowiązki znoszenia korzystania z jego rzeczy przez osoby trzecie tylko w określonym zakresie. Innymi słowy mówiąc, ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz działki Nr (...) jako nieruchomości władnącej daje jej użytkownikowi wieczystemu prawo korzystania z gruntu sąsiedniego tylko dla zaspokojenia potrzeb tej nieruchomości i nakłada na uczestnika postępowania obowiązek znoszenia ingerencji w sferę jego praw tylko w takim zakresie. Gdyby nie ustanowiono służebności na rzecz działki Nr (...) jako nieruchomości władnącej, wnioskodawca nie mógłby z przedmiotowego pasa drogowego korzystać na jej potrzeby, a gdyby to czynił, uczestnik postępowania mógłby się temu skutecznie sprzeciwić. W konsekwencji przyjąć trzeba, że na rzecz tej nieruchomości również musi zostać ustanowiona stosowna służebność, aby jej odpowiedni dostęp do drogi publicznej został zapewniony.

Dokonując pewnego podsumowania dotychczasowych rozważań, stwierdzić trzeba, że Sąd II instancji uznał, że służebności drogi koniecznej ustanowione na rzecz kaźdoczesnych użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących działki Nr (...) powinny obciążać nieruchomość oznaczoną jako działka Nr (...) i każda z nich powinna zostać przeprowadzona tym samym szlakiem drogowym, oznaczonym na nowo sporządzonej przez biegłego geodetę i odpowiednio zaewidencjonowanej mapie (k. 1348) przez teren znajdujący się pomiędzy punktami P-O-N-M-Ł-L-K-J-I-H-G-F-02-A-P. Przeprowadzenie tych służebności w ten sposób uwzględnia w należyty sposób potrzeby nieruchomości władnących i w możliwie najmniejszym stopniu obciąża nieruchomość uczestnika postępowania. Sąd II instancji nie podzielił poglądu Sądu Rejonowego o konieczności obciążenia nieruchomości służebnej w większym zakresie, ponieważ nie uzasadniają tego żadne potrzeby nieruchomości władnących, które nie mogłyby zostać zaspokojone bez ingerencji w sferę praw i interesów osób trzecich. Zarzuty apelacyjne w tym zakresie były częściowo uzasadnione i skutkowały zmianą zaskarżonego orzeczenia poprzez ograniczenie zakresu obciążenia nieruchomości

skarżącego i zredukowanie powierzchni szlaku drogowego, poprzez który służebność będzie wykonywana, o 231 m², a więc przeszło o połowę.

Pozostałe zarzuty apelacji poświęcone są kwestii ustalonego przez Sąd wynagrodzenia za ustanowienie służebności i prawidłowości opinii biegłej ds. szacunku nieruchomości, która to opinia stała się podstawą ustaleń Sądu meriti w interesującym nas zakresie. Skarżący wiele miejsca poświęca w złożonym środku zaskarżenia akcentowaniu wpływu posiadanej wcześniej możliwości zabudowy pierzei ul. (...) w rejonie wjazdu wykorzystanego na potrzeby drogi koniecznej na wysokość należnego mu wynagrodzenia za ustanowienie służebności, twierdząc, że utrata tej możliwości wpływa w znacznym stopniu na walory użytkowe jego nieruchomości i powoduje istotny uszczerbek jego interesów majątkowych. Stanowisko takie stanowi próbę przekonania Sądu, że przy ustalaniu wynagrodzenia winno zostać uwzględnione także wyrównanie szkody użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej polegającej na utracie spodziewanych korzyści łączących się z zagospodarowaniem działki w sposób, który został mu uniemożliwiony wskutek ustanowienia służebności. Prawdą jest, że czynnik taki winien mieć wpływ na wysokość wynagrodzenia, jednakże skarżący zapomina, iż jego obowiązkiem było wykazanie w toku postępowania okoliczności, które w tym konkretnym przypadku wskazywałyby na wysoki stopień prawdopodobieństwa powstania tych korzyści w przyszłości, w wypadku, gdyby do ustanowienia służebności nie doszło. Uczestnik postępowania winien był przekonać Sąd, że zaszłyby określona, wysoce prawdopodobna, granicząca z pewnością, hipotetyczna sekwencja zdarzeń prowadząca do uzyskania przez niego korzyści wynikających z zabudowania spornego terenu. Jakikolwiek uprawdopodobnienie takich okoliczności nie miało miejsca w toku niniejszego postępowania. Już wyżej powiedziano, że oświadczenia skarżącego w tym przedmiocie były gołosłowne i żaden przedstawiony przez niego dowód nie wskazywał na to, aby istotnie nosił się on z zamiarem zagospodarowania działki w opisywany przez siebie sposób, ewentualnie planował wydzielić ten teren z nieruchomości i uczynić przedmiotem odrębnego obrotu. Znajdujące się w aktach sprawy dokumenty wskazują wręcz na to, że uczestnik nie myślał o zabudowie terenu drogi urządzonej na jego nieruchomości i zamierzał zachować istniejący tam aktualnie stan rzeczy, zważywszy, że ustanowił umownie na rzecz innych podmiotów nieograniczoną w czasie służebność gruntową polegającą na uprawnieniu do przechodu i przejazdu przedmiotowym pasem drogowym. Nie sposób zatem, zdaniem Sądu II instancji, stawiać zasadnych zarzutów dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleniom, w których – w ślad za opinią biegłej – uznał, że ustanowienie służebności na rzecz nieruchomości wnioskodawcy nie wpłynie znacząco na możliwość zagospodarowania nieruchomości skarżącego w sposób uzasadniający uwzględnienie tego czynnika przy ustalaniu wynagrodzenia, zwłaszcza wobec jej powierzchni wielokrotnie przewyższającej powierzchnię terenu zajętego pod pas drogowy.

Nie można mieć też większych zastrzeżeń do metodologii wyceny wybranej i zastosowanej przez biegłą ds. szacunku nieruchomości. Biegła wybrała podejście porównawcze metodą porównywania parami i obszernie uzasadniła swój wybór. W operacie nie ma błędów, a sporządzony został on w sposób rzeczowy, kompetentny i zgodnie z merytoryczną wiedzą biegłej opartą na wiadomościach specjalnych, przy czym zawarte w nim wywody sformułowane są w sposób przystępny i zrozumiały także dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych. Autorka opinii niezwykle drobiazgowo ustosunkowała się także na rozprawie do licznych pytań i wątpliwości uczestników postępowania, a jej wyjaśnienia okazały się w ocenie Sądu wyczerpujące. Pamiętać należy, że dowód z opinii biegłego może być oceniany na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia skuteczności wyrażonych w niej wniosków, bez wkraczania jednakże w sferę wiedzy specjalistycznej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów stanowi wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonującą. W rozpoznawanej sprawie Sąd meriti dokonał niezwykle szczegółowej i drobiazgowej analizy złożonej opinii i obszernie uzasadnił przyczyny, dla których uznał ją za przydatną dla ustalenia na jej podstawie określonych elementów stanu faktycznego sprawy.

Sąd odwoławczy uważa za nietrafną argumentację apelującego dotyczącą błędnego posłużenia się przez biegłą przy wycenie transakcjami dotyczącymi nieruchomości z innego segmentu rynku, co posłużyło do wyliczenia relacji pomiędzy cenami transakcyjnymi prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Biegła jasno i przekonująco uzasadniła przyczyny, dla których przyjęła, że segmenty lokalnego rynku nieruchomości przemysłowych

(przemysłowo – usługowych) i usługowych są porównywalne w rozumieniu § 29 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 ze zm.), zwanego dalej rozporządzeniem, wskazując zwłaszcza na wspólny nieruchomościom przemysłowym i usługowym element dochodowości. W swojej apelacji uczestnik postępowania powołuje się na rzekomą oczywistość faktu, że rynek nieruchomości usługowo – handlowych nie jest porównywalny z rynkiem nieruchomości przemysłowo - usługowych, a tym samym, jego zdaniem, nie sposób rozumieć zawartego w powyższym przepisie kryterium „porównywalności” rynków w ten sposób, jak to uczyniła biegła, co czyni koniecznym przyjęcie, że § 29 ust. 2 rozporządzenia dozwala biegłemu jedynie na skorzystanie z segmentu rynku nieruchomości o tym samym przeznaczeniu i funkcji, ale położonych w innej miejscowości. Dla Sądu II instancji wywody te nie są jednak tak oczywiste jak dla skarżącego, a przytoczona teza co do takiego właśnie rozumienia przepisu nie ma, zdaniem Sądu, oparcia w jego literalnym brzmieniu. Ustawodawca uczynił warunkiem zastosowania tego unormowania sytuację uniemożliwiającą biegłemu zastosowanie się wprost do dyrektyw z § 29 ust. 1 rozporządzenia, nakazujących zastosowanie metody porównawczej z użyciem transakcji dotyczących użytkowania wieczystego nieruchomości podobnych o tym samym przeznaczeniu i sposobie wykorzystania co nieruchomość szacowana – a więc taką, w której na rynku, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest tego rodzaju transakcji, ale dokonano sprzedaży podobnych nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. W takiej sytuacji zezwolono na zastosowanie metody porównawczej do ustalenia prawa własności szacowanej nieruchomości, a następnie skorygowanie go współczynnikiem uzyskanym poprzez porównanie transakcjami dotyczącymi praw własności i użytkowania wieczystego z innego rynku nieruchomości, nie zastrzegając jednakże w żaden sposób, że chodzi tu wyłącznie o rynek różniący się ze względu na kryterium położenia nieruchomości. Jasne jest, że przy braku na rynku (...) transakcji dotyczących prawa użytkowania wieczystego nieruchomości handlowo – usługowych może istnieć zarówno rynek obrotu tego rodzaju prawami do nieruchomości o identycznym przeznaczeniu i wykorzystaniu na terenie innego dużego miasta, jak i rynek obrotu prawami użytkowania wieczystego na terenie Ł. dotyczący nieruchomości o zbliżonym przeznaczeniu. Rzeczą biegłego jest ustalić na podstawie posiadanych wiadomości specjalnych, który z tych rynków lepiej spełnia kryterium porównywalności. Zdaniem Sądu odwoławczego, kontrola stanowiska biegłej R. S. co do tej kwestii, dokonywana z punktu widzenia logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej nie daje podstaw do stwierdzenia w sposób jednoznaczny – jak wydaje się twierdzić skarżący – że jest ono zasadniczo błędne. Biegła dała tu prymat kryterium położenia nieruchomości, uznając – uzasadniając swoje stanowisko – że bardziej miarodajne do celów wyliczenia współczynnika stosunku wartości praw własności i użytkowania wieczystego będzie posłużenie się transakcjami z rynku lokalnego, choć dotyczącymi nieruchomości o nieco odmiennym przeznaczeniu – co nie wyklucza jednak określenia tego rynku jako porównywalny w rozumieniu § 29 ust. 2 rozporządzenia. Dodać należy, że przy ustalaniu wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości biegła posłużyła się już materiałem porównawczym w postaci transakcji dotyczących praw własności nieruchomości podobnych do nieruchomości szacowanej także pod względem ich przeznaczenia.

Częścią wiadomości specjalnych posiadanych przez biegłego ds. szacunku nieruchomości jest także jego wiedza na temat przeciętnej wysokości cen transakcyjnych – tak w odniesieniu do sprzedaży prawa własności, jak i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – oraz wzajemnego stosunku tych cen. Biegła w swojej opinii z wiedzy tej zrobiła użytek, wskazując, że przeciętna cena prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przemysłowych i przemysłowo – usługowych stanowi 79 % ceny prawa własności takich gruntów. Bezcelowe byłoby zatem weryfikowanie tych wiadomości specjalnych przez strony i Sąd na drodze zobowiązania biegłej do złożenia zbioru transakcji, na podstawie których taką wiedzę powzięła, a taki wniosek uczestnika postępowania słusznie został oddalony jako zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania. Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia w ten sposób przez Sąd meriti art. 285 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. nie jest więc trafny.

Nie do końca zrozumiałą dla Sądu II instancji jest zarzut „żonglowania” przez biegłą przy ustalaniu współczynnika K kategorią określoną jako „% ocena wpływu służebności elementu”. Sądowi wydaje się logiczne, że przy ocenie wpływu ustanowienia służebności na możliwości zagospodarowania nieruchomości należy wziąć pod uwagę całą powierzchnię działki i oczywiste jest, że służebność przeprowadzona przez teren stanowiący większą część danej nieruchomości ma zdecydowanie większy wpływ na możliwość jej zagospodarowania niż wtedy, gdy – jak w rozpoznawanej

sprawie – mamy do czynienia z nieruchomością o powierzchni wielokrotnie większej niż grunt zajęty pod drogę konieczną. Nie może odnieść skutku – z przyczyn już wielokrotnie wskazywanych – argumentacja skarżącego, że teren drogi hipotetycznie mógłby stać się w przyszłości odrębną nieruchomością. Cała wycena – w tym także ustalanie współczynnika K stanowiącego istotny element przyjętej przez biegłą metodologii – odnosić się musi do istniejącego na chwilę obecną stanu rzeczy, nie zaś do niemających na razie żadnego oparcia w okolicznościach przewidywań uczestnika postępowania co do przyszłych losów jego nieruchomości. Z kolei czynnik korzystania z pasa drogi przez innych jego użytkowników z samej definicji musi odnosić się do tego, z jakiej części samego pasa drogowego ci użytkownicy korzystają, co nie ma nic wspólnego z powierzchnią całej działki Nr (...) – stąd nie bardzo jasne są dla Sądu wątpliwości autora apelacji dotyczące tej kwestii.

Nie można też zgodzić się ze skarżącym, że Sąd Rejonowy naruszył art. 145 § 1 k.c. przez to, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności przyznał użytkownikowi wieczystemu w formie jednorazowej, nie zaś jako świadczenia okresowe. Oczywiście, postulowana przez skarżącego forma płatności jest dopuszczalna w świetle art. 145 § 1 k.c., jednak Sąd powinien podjąć decyzję w tym przedmiocie z uwzględnieniem wszelkich okoliczności sprawy, a właściciel czy użytkownik wieczysty nieruchomości obciążonej ma obowiązek przekonywująco uzasadnić, z jakich przyczyn okoliczności te przemawiają za okresową płatnością należnego mu wynagrodzenia. Jako typowy przykład sytuacji uzasadniającej przyznanie wynagrodzenia w formie okresowej wskazuje się na taki stan rzeczy, w którym według wszelkich przewidywań ustanowienie służebności będzie niezbędne dla zaspokojenia potrzeb nieruchomości władnącej tylko przez pewien okres czasu, choć na razie nie sposób precyzyjnie określić jego długości. Uczestnik postępowania na poparcie swojego stanowiska powołuje się na fakt corocznego ponoszenia przez niego wydatków związanych z uiszczaniem opłat za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości, jak również kosztów związanych z utrzymaniem drogi w należyтым stanie. Przypomnieć tu należy, że wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej jest ekwiwalentem za znoszenie cudzego przejazdu i przechodu przez nieruchomość, należy się właścicielowi nieruchomości obciążonej bez względu na poniesienie szkody na skutek ustanowienia służebności i obejmuje wszystkie koszty i nakłady na urządzenie i utrzymanie drogi w zakresie, w jakim uprawniony ze służebności nie ponosi ich bezpośrednio. Wynagrodzenie, o jakim mowa, może także obejmować wyrównanie uszczerbku majątkowego, jaki właściciel nieruchomości obciążonej poniósł na skutek ustanowienia służebności drogowej, jednakże w takim przypadku właściciel nieruchomości obciążonej powinien wykazać, że go poniósł (tak np. w postanowieniu SN z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 517/07, niepubl. lub w postanowieniu SN z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 264/09, niepubl.). Niezasadne w świetle powyższego stanowiska wydaje się więc twierdzenie, że jakkolwiek wpływ na wysokość czy – tym bardziej – formę płatności wynagrodzenia może mieć fakt, iż użytkownik wieczysty nieruchomości obciążonej uiszcza co roku podatki od nieruchomości czy opłaty za użytkowanie wieczyste, zważywszy, że opłacał je i wcześniej, a rozmiar tych świadczeń nie pozostaje w jakimkolwiek związku z ustanowieniem służebności. Oczywiście, skarżący, płacąc te należności, będzie zmuszony do znoszenia tego, że także osoby trzecie będą korzystać z niewielkiego terenu jego nieruchomości, jednak okoliczność ta jest normalnym skutkiem urządzenia drogi koniecznej i ekwiwalentem tego obowiązku jest właśnie przyznawane wynagrodzenie. Z kolei w ocenie Sądu odwoławczego nie jest wystarczającym argumentem dla ustanowienia wynagrodzenia w formie okresowej powoływane przez niego coroczne koszty związane z konserwacją szlaku drogowego. Za tego rodzaju wydatki ponoszone co roku można by chyba uznać tylko koszty odśnieżania, zważywszy, że utwardzona nawierzchnia nie daje podstaw do uzasadnionych przypuszczeń, że niezbędne będą częste jej remonty. Zdaniem Sądu, podane przez skarżącego okoliczności nie dają podstaw do odstąpienia od przyznania mu wynagrodzenia jednorazowego, tym bardziej, że fakt zużycia nawierzchni został w sposób znaczący uwzględniony przez biegłą przy ustalaniu wysokości współczynnika K mającego istotny wpływ na wysokość wynagrodzenia (poz. 4 w tabeli Nr 10, 11, 12 i 13). Zawarta w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia rozbudowana argumentacja Sądu meriti stanowiąca odpowiedź na twierdzenia uczestnika postępowania jest słuszna i Sąd II instancji w pełni ją podziela.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd nie podziela także zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie części wniosków dowodowych uczestnika postępowania. Dotyczy to zawartego w piśmie procesowym uczestnika z dnia 6 lutego 2013 r. (k. 1031) wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia w formie okresowej,

który trafnie na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014 r. oddalił Sąd meriti jako zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania w sytuacji, kiedy w okolicznościach sprawy nie sposób było dopatrzeć się okoliczności uzasadniających ustalenie płatności wynagrodzenia w takiej właśnie formie. Należy ponadto zauważyć, że skarżący – w związku z podnoszonymi zarzutami do opinii biegłej R. S. – składał wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości jedynie „(...) na zasadzie ewentualnej (...)” (k. 1225), a więc – przyjmując ustalone znaczenie tego sformułowania w języku prawniczym – na wypadek, gdyby nie został uwzględniony jego wniosek o wezwanie biegłej R. S. na termin rozprawy celem wydania przez nią ustnej opinii uzupełniającej. Po przesłuchaniu biegłej na rozprawie przed Sądem I instancji skarżący wniosku tego nie ponowił w formie kategorycznej i nie oświadczył, że zgłasza go jednak pomimo tego, że biegła została na termin wezwana i przesłuchana; Sąd meriti słusznie zatem nie orzekł co do „ewentualnego” żądania. Dopiero na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 28 sierpnia 2014 r. taki wniosek został wyraźnie przez uczestnika zgłoszony, choć skarżący błędnie wnosił tu o wdrożenie trybu z art. 380 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. w odniesieniu do postanowienia Sądu I instancji, które w rzeczywistości nie zostało wydane. Sąd odwoławczy w takiej sytuacji musi potraktować przedmiotową czynność procesową jako nowy wniosek dowodowy zmierzający do wydania opinii przez innego biegłego ds. szacunku nieruchomości. W ocenie Sądu wniosek ten, po pierwsze, jest spóźniony – ponieważ mógł zostać bez przeszkód zgłoszony przed Sądem I instancji – co upoważnia do jego pominięcia na podstawie art. 381 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., a po drugie, uznać go trzeba za niezasadny, wobec przedstawionej wyżej oceny mocy dowodowej opinii biegłej R. S., jakie Sąd dokonał. Argumentacja skarżącego zmierzająca do wykazania nieprzydatności tej opinii dla poczynienia ustaleń faktycznych nie przekonała Sądu II instancji, a samo niezadowolenie strony z niekorzystnej dlań opinii biegłego, nie jest wystarczającą przesłanką uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłych. Zgodnie z art. 286 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., dowód taki przeprowadza się tylko w razie potrzeby i Sąd zobowiązany jest dopuścić go tylko wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna (tak w wyroku SA w Białymstoku z dnia 16 kwietnia 2015 r., I ACa 1026/14, niepubl.), co w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi.

Nietrafny jest zarzut skarżącego zmierzający do wykazania, że Sąd Rejonowy uchybił przepisom procedury, oddalając jego wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu ochrony przeciwpożarowej na okoliczność tego, czy dopuszczalne jest zajmowanie części działek wnioskodawcy na cele parkingowe, czy budynek na działce Nr (...) ma urządzoną drogę pożarową i czy jest ona wymagana dla tego budynku. Prawidłowo Sąd ten uznał, że okoliczności te nie wymagają dalszego wyjaśnienia, ponieważ biegły wypowiedział się już co do tych kwestii, co uzasadniało oddalenie wniosku z uwagi na treść art. 217 § 3 k.p.c. Rozumowanie skarżącego, za pomocą którego starał się on przekonać Sąd do konieczności ustalenia tych faktów, jest chybione, ponieważ oparte na założeniu, że dla zachowania wymaganych prawem względów ochrony przeciwpożarowej biurowca na działce Nr (...) konieczne jest urządzenie placu manewrowego o wymiarach 20 m x 20 m, co z kolei wyklucza prowadzenie parkingów na działce Nr (...), a tym samym tej ostatniej nieruchomości zbędny jest dostęp do drogi publicznej pozwalający na dojazd samochodów. Niewątpliwie budynek na działce Nr (...) w toku postępowania nie miał urzędzonej drogi pożarowej, ale bezsporne jest również, że powinien ją mieć – i temu celowi służy m.in. urządzenie do niego drogi koniecznej przez teren nieruchomości uczestnika. Z ustnej uzupełniającej opinii biegłego z zakresu ochrony przeciwpożarowej jasno wynika natomiast, że dla osiągnięcia zamierzonego efektu urządzenie placu manewrowego połączone z likwidacją parkingów byłoby konieczne tylko wówczas, gdyby przeprowadzić drogę konieczną w nieco zmodyfikowanym wariantcie przyjętym w opinii biegłego geodety z dnia 3 lipca 2011 r. Zważywszy, że wariant ten nie został przyjęty ani przez Sąd I ani też II instancji, uznać trzeba, że względy przeciwpożarowe nie dają podstaw do likwidacji parkingów na działce Nr (...); sam biegły zresztą wyraźnie zaznaczył, że przy przeprowadzeniu drogi w sposób, w jaki ostatecznie wyznaczył ją Sąd Rejonowy, jak również w wersji, na którą zdecydował się Sąd Okręgowy, „(...) rozsądna organizacja parkingów (...) umożliwiłaby przeprowadzenie akcji ratowniczej (...)”. Innymi słowy mówiąc, istnienie parkingów na działce Nr (...) w żadnej mierze nie wyklucza wyznaczenia drogi pożarowej do biurowca na działce Nr (...), należy jedynie ten parking odpowiednio zorganizować. Tym samym nie było podstaw do uwzględnienia złożonego wniosku dowodowego, jako

że w zgromadzonym już materiale dowodowym znajdowała się podstawa do przyjęcia, że teza skarżącego o braku konieczności dojazdu samochodów na działkę Nr (...) nie znajduje uzasadnienia.

Podsumowując, Sąd odwoławczy uważa, że okoliczności faktyczne przyjęte za podstawę rozważań Sądu Rejonowego zostały ustalone prawidłowo i w konsekwencji uznaje je za własne. Niezbędne jest tylko skorygowanie błędnego uchybienia w zakresie, w jakim Sąd meriti ustalił, że działka Nr (...) graniczy od zachodu z ul. (...), a działka Nr (...) graniczy od południa z al. (...). Można tylko domyślać się, że przyczyną tego błędu było posłużenie się mapami biegłego geodety stanowiącymi załączniki do opinii z dnia 2 maja 2008 r. (k. 238 i 239), na których wyjątkowo północ nie znajduje się na górze mapy. Tymczasem okolicznością notoryjną jest, że ul. (...) jest po północnej stronie działki Nr (...), a al. (...) po zachodniej stronie działki Nr (...); tak zaznaczono istniejący stan rzeczy też na wszystkich innych, typowo zorientowanych mapach znajdujących się w aktach sprawy. Jednocześnie Sąd II instancji stwierdził, że Sąd Rejonowy zaniedbał stwierdzenia pewnych faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i dostrzegł potrzebę uzupełnienia tych ustaleń – co też uczynił, prowadząc dodatkowe postępowanie dowodowe na etapie postępowania apelacyjnego. Dysponując kompletem faktów potrzebnych dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy, Sąd odwoławczy zdecydował, że Sąd niższej instancji, mimo starannej i drobiazgowej analizy stanu faktycznego sprawy oraz zaprezentowanej w uzasadnieniu rozległej wiedzy dotyczącej stosowania prawa materialnego, dopuścił się jednak w pewnej mierze naruszenia art. 145 § 1 i 2 k.c. Uchybienia te polegały na nieprawidłowym ustanowieniu jednej służebności dla dwóch nieruchomości władnących i rozważeniu ich potrzeb niejako łącznie, tak jakby stanowiły jedną nieruchomość, a ponadto na przeprowadzeniu drogi koniecznej także przez teren nieruchomości obciążonej, który nie jest niezbędny dla zaspokojenia potrzeb którejkolwiek z nieruchomości władnących, a tym samym łączy się ze zbędnym obciążeniem nieruchomości skarżącego. W tym zakresie więc zaskarżone orzeczenie musiało zostać skorygowane, a konieczną konsekwencją zmniejszenia zakresu obciążenia działki Nr (...) było adekwatne obniżenie wynagrodzenia należnego jej użytkownikowi wieczystemu określonego w punkcie 2 postanowienia Sądu I instancji. Podstawą procesową takiego rozstrzygnięcia jest art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. W pozostałej części apelacja została oddalona jako niezasadna na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że zarówno użytkownik wieczysty nieruchomości obciążonej, jak i władnących, są w podobnej mierze zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy, co nie uzasadnia odstąpienia od zasady przewidzianej w tym przepisie. Ten sam wzgląd zdecydował o obciążeniu wnioskodawcy i skarżącego uczestnika postępowania w równych częściach obowiązkiem zwrotu pokrytych ze Skarbu Państwa wydatków związanych z postępowaniem dowodowym przeprowadzonym przed Sądem odwoławczym; w tym przypadku podstawą prawną rozstrzygnięcia był art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) i w związku z art. 520 § 1 k.p.c. Na wydatki te złożyło się wynagrodzenie biegłego geodety należne za wykonanie i zaewidencjonowanie mapy stanowiącej integralną część wydanego orzeczenia, przyznane mu w kwocie 3.157,14 zł; każdą więc z obciążonych tym obowiązkiem stron zobligowano do zapłacenia kwoty 1.578,57 zł ($3.157,14 \text{ zł} : 2 = 1.578,57 \text{ zł}$).