

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił wniosek D. J., V. J. przy udziale R. P., A. P., Gminy A., P. R., M. R. o ustanowienie drogi koniecznej oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższe postanowienie zaskarżyli apelacją wnioskodawcy, zarzucając mu naruszenie:

a) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez wyprowadzenie przez Sąd innych wniosków niż wynikają z decyzji o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości których dotyczy wnioski, a mianowicie, że nieruchomość wnioskodawców stanowi jedną całość, z dostępem do drogi publicznej, w sytuacji gdy z decyzji wynika, że dokonano podziału tej nieruchomości z warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek gruntu zostaną ustanowione służebności zapewniające do nich dojazd;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- zaniechanie zbadania całokształtu okoliczności faktycznych składających się na podstawę faktyczną żądania wniosku o ustalenie służebności drogi koniecznej,

- dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów polegającej na uznaniu, że nieruchomość wnioskodawców posiada dostęp do drogi publicznej, w sytuacji gdy z opinii biegłego M. C. wynika, że nieruchomości będące przedmiotem wniosku

obecnie nie posiadają właściwego dostępu do drogi publicznej, a co za tym idzie okoliczności niniejszej sprawy stanowią przesłankę do ustanowienia służebności drogi koniecznej i czynią żądanie wniosku zasadnym;

- nie uwzględnienie treści opinii biegłego M. C., z której jednoznacznie wynika, że wariantem optymalnym, nieuciążliwym uwzględniającym interesy właścicieli nieruchomości obciążonej jak i nieruchomości władnących jest wariant zgodny z wnioskiem – bowiem służebność drogi koniecznej ustanowiona zostałaby wtedy na nieruchomości, która jest drogą w planie zagospodarowania przestrzennego A. a nadto pełni już obecnie taką funkcję na rzecz innych nieruchomości sąsiednich;

- całkowite pominięcie i nie wyciągnięcie prawidłowych wniosków z bezspornie ustalonej w trakcie postępowania dowodowej okoliczności, że nieruchomość, przez którą zgodnie z wnioskiem miałyby przebiegać droga w planie zagospodarowania przestrzennego A. jest drogą, obsługuje komunikacyjnie nieruchomości należące do innych aniżeli uczestnicy tego postępowania właściciele i nie będzie w przyszłości pełniła żadnej innej funkcji;

- sprzeczność poczynionych przez sąd ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że w niniejszej sprawie nie istnieje konieczność ustanowienia służebności drogi koniecznej, dla nieruchomości objętych wnioskiem w sytuacji gdy konieczność taka wynika jednoznacznie z opinii biegłego M. C., jak również z treści ostatecznej decyzji Burmistrza Miasta A.;

- dowolne pominięcie ustalonego faktu, że opracowana przez biegłego M. C. w ramach drugiej zleconej przez sąd opinii mapa ustalająca przebieg drogi koniecznej dla nieruchomości objętych wnioskiem zgodnie z jego treścią – zatwierdzona decyzją Starosty (...) i wpisana do ewidencji prowadzonej przez (...) Ośrodek (...);

- dowolne uznanie, że opinia sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania przez biegłą sądową J. G. jest wiarygodna w sytuacji gdy biegła dopuściła się naruszenia przepisu § 36 ust. 4 w zw. z § 26 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, albowiem zastosowała odmienne w stosunku do poprzedniej opinii kryteria, które miały wpływ na wybór zbioru transakcji najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny, co czyni przedmiotową opinię zupełnie niewiarygodną, a

także ustaliła różne wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej i przeprowadzenia mediów przez działkę (...) stanowiącą własność uczestników P. przy niezmienionym stanie faktycznym;

c) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez nie dopuszczenie dowodu opinii z opinii innego biegłego na okoliczność wyceny wartości służebności, w sytuacji gdy strony kwestionowały opinię biegłej J. G. z uwagi na brak wyjaśnienia istotnych okoliczności stanowiących podstawę tej wyceny;

d) art. 520 § 2 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i obciążenie skarżących kosztami procesu w całości;

e) art. 145 §1 k.c. poprzez:

- jego niezastosowanie i nieustanowienie drogi koniecznej zgodnie z wnioskiem; - przyjęcie, że warunek sąsiedztwa między nieruchomością obciążoną a władającymi nie został spełniony, z uwagi na fakt, że pomiędzy nimi przebiega wąski pas działki nr (...), w sytuacji kiedy okoliczność ta w żaden sposób nie wywołuje skutku eliminującego pomiędzy nimi relacji sąsiedztwa, o której mowa w § 1 art. 145 k.c.;

- przyjęcie, że Wnioskodawcy wnosili o ustanowienie służebności drogi koniecznej nieodpłatnie, w sytuacji kiedy było to jedynie wstępne stanowisko, które zostało zmienione i pełnomocnik wnioskodawców wniósł ostatecznie o ustanowienie służebności drogi koniecznej w sposób wskazany przez biegłego sądowego M. C. w wariantcie I (zgodnym z wnioskiem) i ustanowienie z tytułu wynagrodzenia.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie w całości wniosku i ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości oznaczonej numerem KW (...) stanowiącej działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) za wynagrodzeniem przez nieruchomość oznaczoną jako działka (...) o numerze KW (...) oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawców wszystkich kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sad I instancji wraz z przekazaniem temu Sądowi rozstrzygnięcia co do kosztów za instancję apelacyjną.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja jest niezasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w wyniku prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Główną osią sporu w niniejszej sprawie było ustalenie, czy nieruchomość wnioskodawców posiada dostęp do drogi publicznej, a w dalszej kolejności – w przypadku braku takiego dostępu-, czy nieruchomość, dla której służebność ma być ustanowiona (władająca) jest nieruchomością sąsiednią w stosunku do tej, która ma być służebnością obciążona (służebnej).

Sąd I instancji zasadnie przyjął, że nieruchomość wnioskodawców nr 132/1 stanowi jedną całość i ma dostęp do drogi publicznej – W., w związku z czym wniosek o ustanowienie służebności jest bezprzedmiotowy. Nie ma racji apelujący twierdząc, że w wyniku decyzji Burmistrza A. zatwierdzającej projekt podziału działki nr (...) na działki nr (...), te ostatnie stały się odrębnymi nieruchomościami nie mającymi dostępu do drogi publicznej, którym dostęp ten należy zapewnić przez ustanowienie służebności drogi koniecznej kosztem innych nieruchomości. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy wynika wprost, iż wszystkie wydzielone ww. decyzją działki w dalszym ciągu stanowią jedną nieruchomość jako że nie zostały dla nich założone odrębne księgi wieczyste i są wpisane do dotychczasowej księgi wieczystej.

Zważyć należy w pierwszej kolejności, iż zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774), podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do

wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej lub nie nastąpiło wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem.

Z kolei z art. 99 ww. ustawy wynika, że zapewnienie dostępu do drogi publicznej polegające na ustanowieniu służebności, o których jest mowa w art. 93 ust. 3 ww. ustawy, następuje dopiero przy zbywaniu wydzielonych działek, w wyniku którego stają się one odrębnymi nieruchomościami, chociaż zastrzeżenie takiego dostępu zamieszcza się w decyzji podziałowej. Chodzi tu o ustanowienie drogi koniecznej nie na cudzym gruncie, lecz na gruncie stanowiącym własność wnioskującego o podział nieruchomości, przede wszystkim na gruncie podlegającym podziałowi.

Celem wprowadzenia art. 93 ust. 3 w związku z art. 99 ww. ustawy było zapobieganie podziałom nieruchomości bez jednoczesnego uregulowania kwestii dostępu do drogi publicznej. Wprawdzie art. 145 k.c. przewiduje możliwość ustanowienia służebności także wbrew woli właściciela nieruchomości obciążonej, jednakże nie zapewnia to takich rezultatów, jakie ustawodawca zamierzał osiągnąć w omawianych przepisach. Skoro z chwilą zbycia, o którym mowa w art. 99, prawo własności wydzielonej nieruchomości uzyskuje nabywca, powstaje potrzeba nieskrępowanego dostępu do nabytej nieruchomości, to w braku takiego dostępu trudno mówić o swobodnym korzystaniu z gruntu. Nieograniczonej komunikacji z drogą publiczną nie zapewnia możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej, a poza tym istnieje ryzyko, że w związku ze zbyciem nieruchomości nie nastąpi ustanowienie służebności, a nabywca będzie mógł się domagać ustanowienia służebności na nieruchomościach, do których przysługują prawa innym osobom. Najpierw więc zostałby naruszony obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej, a następnie powstała w związku z tym niedogodność byłaby usuwana kosztem innych podmiotów, niezaangażowanych w podział, lecz zmuszonych udostępnić własną nieruchomość w celu zaspokojenia potrzeb komunikacyjnych właściciela wyodrębnionego gruntu. Dopuszczenie zbywania wydzielonych nieruchomości bez ustanawiania stosownych służebności stwarzałoby ryzyko powstawania problemów, które znajdowałyby rozwiązanie niejednokrotnie dopiero w postępowaniu sądowym. Nie taka była intencja ustawodawcy, który – wprowadzając rygorystyczny środek zagwarantowania dostępu do drogi publicznej – dążył do uniknięcia trudności, jakie mogłyby na tym tle powstawać w przyszłości (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09).

Należy zatem zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji w przedmiotowej sprawie, że w pierwszej kolejności przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić w miarę możliwości przez grunty, które były przedmiotem podziału. Biegły geodeta przedstawił w wariantach 3 możliwe przebiegi drogi koniecznej przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

Odnosząc się w dalszej kolejności do kwestii wykładni art. 145 § 1 k.c., a w szczególności użytego w tym przepisie pojęcia „gruntu sąsiedniego”, należy wskazać, że w judykaturze i literaturze przedmiotu na ogół przyjmuje się, iż w rozumieniu art. 145 k.c. „sąsiednią” jest w zasadzie nieruchomość bezpośrednio stykająca się z gruntem, który nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Niekiedy jednak zapewnienie dostępu do drogi publicznej nakazuje przeprowadzenie szlaku kolejno po kilku nieruchomościach, z których tylko jedna styka się bezpośrednio z nieruchomością władnącą zaś ostatnia z drogą publiczną. Ustanowienie drogi koniecznej z reguły wymaga w takiej sytuacji obciążenia służebnością nie tylko nieruchomości sąsiedniej w podanym wyżej znaczeniu, ale i pozostałych nieruchomości przez które szlak ten przebiega. Nie można przy tym uznać, że łączność działek wnioskodawców i uczestników postępowania zapewnia działka nr (...) jako nieruchomość drogowa, bowiem jej własność nie jest uregulowana – brak jest uchwały Gminy A., że jest to droga gminna.

W sprawie niniejszej, gdyby nawet przyjąć założenie apelującego, że wydzielone działki nie mają dostępu do drogi publicznej (do czego nie ma podstaw), to pomiędzy działkami nr (...) pozbawionymi dostępu do drogi publicznej, a działką nr (...) mającą być obciążoną służebnością drogi koniecznej znajduje się działka nr (...), co do której wnioskodawcy cofnęły wniosek o ustanowienie drogi koniecznej. W związku z powyższym brak jest łączności nieruchomości władnących z nieruchomościami służebnymi, a co za tym idzie, z drogą publiczną. W takiej więc sytuacji zachodzi potrzeba obciążenia służebnością drogi koniecznej również działki (...).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 520 §1 k.p.c. jako generalną regułę postępowania nieprocesowego. Nie było bowiem okoliczności do przyjęcia zasad szczególnych rozdziału kosztów z dalszych paragrafów powołanego artykułu skoro postępowanie niniejsze w równym stopniu dotyczyło sytuacji prawnej wnioskodawców i uczestników postępowania.