

POSTANOWIENIE

Dnia 3 października 2023 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant : staż. A. Ł. (1)

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2023 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku G. R., K. S. (1), D. J., A. J., A. C., K. B., J. S., A. Ż., M. Ż., Ł. G., A. G., M. C., A. O. (1), C. O., K. W., R. W., S. O., K. O. (1), M. K. (1), K. K. (1), K. O. (2), E. O., M. K. (2), B. K. (1), A. B. (1), E. G. (1), E. G. (2), D. B., M. S. (1), S. J. K.-W., P. Ś., Ł. S., M. S. (2), M. Z., K. Z.

z udziałem I. Z., T. S., A. S. (1), A. K., G. K., P. K. (1), B. Ł., A. Ł. (2), M. W., A. W., R. B., A. B. (2), M. J. (1), J. J. (1), W. B., T. B., A. S. (2), D. S., P. D., M. B., P. K. (2), P. S., E. S., M. K. (3), B. K. (2), D. K., K. C., (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

postanawia:

zezwoić wnioskodawcom G. R., K. S. (1), D. J., A. J., A. C., K. B., J. S., A. Ż., M. Ż., Ł. G., A. G., M. C., A. O. (1), C. O., K. W., R. W., S. O., K. O. (1), M. K. (1), K. K. (1), K. O. (2), E. O., M. K. (2), B. K. (1), A. B. (1), E. G. (1), E. G. (2), D. B., M. S. (1), S. J. K.-W., P. Ś., Ł. S., M. S. (2), M. Z., K. Z. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w Ł., składającą się z działek drogowych nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącą współwłasność wnioskodawców oraz uczestników I. Z., T. S., A. S. (1), A. K., G. K., P. K. (1), B. Ł., A. Ł. (2), M. W., A. W., R. B., A. B. (2), M. J. (1), J. J. (1), W. B., T. B., A. S. (2), D. S., P. D., M. B., P. K. (2), P. S., E. S., M. K. (3), B. K. (2), D. K., K. C., polegających na:

zmianie zagospodarowania działki drogowej nr (...) poprzez zmianę szlaku drogowego osiedlowej, utwardzonej drogi wewnętrznej zbudowanej na działce nr (...) oraz działce nr (...) w ten sposób, że droga ta prowadzić będzie przez teren całej działki nr (...) od jej wschodniej granicy z działką drogową nr (...) aż do jej zachodniej granicy z działką drogową nr (...) obręb W-9 w Ł., zgodnie z załączonym projektem budowlanym indywidualnego zjazdu drogowego z ulicy (...) na teren działek drogowych nr (...) z działki drogowej nr (...) obręb W-9 w Ł., sporządzonym przez mgr inż. D. L.;

budowie na działce drogowej nr (...) utwardzonej drogi wewnętrznej w określonym wyżej szlaku drogowym oraz budowie indywidualnego zjazdu drogowego z ulicy (...) na teren działek drogowych nr (...) z działki drogowej nr (...) obręb W-9 w Ł. wraz z utwardzeniem, bramą i furtką, zgodnie z załączonym projektem budowlanym;

wycięciu drzew posadzonych na działce drogowej nr (...) w zakresie niezbędnym do wykonania wyżej wskazanej zmiany szlaku drogowego wyżej wymienionej osiedlowej drogi wewnętrznej;

uzyskaniu wszelkich decyzji, pozwoleń i uzgodnień niezbędnych do budowy lub przebudowy zjazdu drogowego z ulicy (...) na teren działek drogowych nr (...) z działki drogowej nr (...) obręb W-9 w Ł. wraz z utwardzeniem, bramą i furtką

oraz budową lub przebudową drogi wewnętrznej na działce drogowej nr (...), a nadto wycięcia drzew posadzonych na wyżej wymienionej działce;

udzieleniu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością oraz K. A., prokurentowi samoistnemu przedmiotowej spółki, pełnomocnictw do złożenia wniosku o lokalizację zjazdu na przedmiotową nieruchomość i reprezentowania przed organami administracji publicznej wszystkich instancji związanych z uzyskaniem wskazanych wyżej decyzji, pozwoleń i uzgodnień;

stwierdzić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 444/22

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy – G. R., K. S. (1), D. J., A. J., A. C., K. B., J. S., A. Ż., M. Ż., Ł. G., A. G., M. C., A. O. (1), C. O., K. W., R. W., S. O., K. O. (1), M. K. (1), K. K. (1), K. O. (2), E. O., M. K. (2), B. K. (1), A. B. (1), E. G. (1), E. G. (2), D. B., M. S. (1), S. K.-W., P. Ś., Ł. S., M. S. (2), M. Z., K. Z., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, złożyli wniosek o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością położoną w Ł., składającą się z działek drogowych nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącą współwłasność wnioskodawców oraz uczestników I. Z., T. S., A. S. (1), Z.-K., G. K., P. K. (1), B. Ł., A. Ł. (2), M. W., A. W., R. B., A. B. (2), M. J. (1), J. J. (1), W. B., T. B., A. S. (2), D. S., P. D., M. B., P. K. (2), P. S., E. S., M. K. (3), B. K. (2), D. K., K. C., (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. polegających na:

zmianie zagospodarowania działki drogowej nr (...) poprzez zmianę szlaku drogowego osiedlowej, utwardzonej drogi wewnętrznej zbudowanej na działce nr (...) oraz działce nr (...) w ten sposób, że droga ta prowadzi będzie przez teren całej działki nr (...) od jej wschodniej granicy z działką drogową nr (...) aż do jej zachodniej granicy z działką drogową nr (...) obręb W-9 w Ł., zgodnie z załączonym projektem budowlanym indywidualnego zjazdu drogowego z ulicy (...) na teren działek drogowych nr (...) z działki drogowej nr (...) obręb W-9 w Ł., sporządzonym przez mgr inż. D. Ł.;

budowie na działce drogowej nr (...) utwardzonej drogi wewnętrznej w określonym w pkt a szlaku drogowym oraz budowie indywidualnego zjazdu drogowego z ulicy (...) na teren działek drogowych nr (...) z działki drogowej nr (...) obręb W-9 w Ł. wraz z utwardzeniem, bramą i furtką, zgodnie z załączonym projektem budowlanym;

wycięciu drzew posadzonych na działce drogowej nr (...) w zakresie niezbędnym do wykonania wyżej wskazanej zmiany szlaku drogowego wyżej wymienionej osiedlowej drogi wewnętrznej;

uzyskaniu wszelkich decyzji, pozwoleń i uzgodnień niezbędnych do budowy lub przebudowy zjazdu drogowego z ulicy (...) na teren działek drogowych nr (...) z działki drogowej nr (...) obręb W-9 w Ł. wraz z utwardzeniem, bramą i furtką oraz budową lub przebudową drogi wewnętrznej na działce drogowej nr (...), a nadto wycięcia drzew posadzonych na wyżej wymienionej działce;

udzieleniu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością oraz K. A., prokurentowi samoistnemu przedmiotowej spółki, pełnomocnictw do złożenia wniosku o lokalizację zjazdu na przedmiotową nieruchomość i reprezentowania przed organami administracji publicznej wszystkich instancji związanych z uzyskaniem wskazanych wyżej decyzji, pozwoleń i uzgodnień;

oraz o zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że wszyscy wnioskodawcy i uczestnicy postępowania są właścicielami (samodzielnie lub we wspólności małżeńskiej) nieruchomości położonej w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), a składającą się z działek drogowych nr (...). Na działce (...) oraz działce (...) w

ramach inwestycji realizowanej przez (...) Sp. z o.o. w Ł. polegającej na budowie zamkniętego osiedla 40 domów w zabudowie bliźniaczej (...) przy ul. (...) w Ł., zbudowana została utwardzona droga wewnętrzna służąca jako droga dojazdowa do domów znajdujących się na terenie osiedla. Droga ta zapewnia dojazd do drogi publicznej : ul. (...) od strony zachodniej i ul. (...) od strony wschodniej. Drodze tej nadano nazwę ul. (...). Dalej wskazano, że szlak drogowy przebiegał dotychczas działką drogową 474/30 od jej wschodniej do zachodniej granicy przez środek działki, część działki (...), następnie skręcając w kierunku południowo-zachodnim przez działkę (...), na terenie której została zbudowana również brama, furtka oraz zjazd do ul. (...). Działka (...) stanowiła wówczas własność (...) Sp. z o.o. w Ł., jednakże zbył on przedmiotową działkę wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym na rzecz wnioskodawców A. C. i M. C., którzy nie wyrażają zgody na korzystanie z niej w dotychczasowy sposób przez pozostałych mieszkańców osiedla. Wobec powyższego (...) Sp. z o.o. w Ł. zaproponował mieszkańcom (wnioskodawcom i pozostałym uczestnikom) wykonanie zjazdu z ul. (...) wraz z bramą i furtką na działce drogowej nr (...), zgodnie z załączonym projektem budowlanym. Na powyższą propozycję nie wyrazili zgody uczestnicy postępowania M. J. (1) i J. J. (1).

Pełnomocnik wnioskodawców wskazał, że udziały wnioskodawców wynoszą łącznie 25/40 części nieruchomości, a zatem ponad połowę udziałów w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, a na czynności objęte wnioskiem wyrazili także zgodę wszyscy pozostali jej współwłaściciele, za wyjątkiem M. J. (1) i J. J. (1).

Pełnomocnik powoda wskazał, że celem zamierzonych czynności jest utrzymanie dojazdu z terenu osiedla do drogi publicznej ul. (...), co jest istotne ze względu na konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do terenu osiedla służbom ratowniczym oraz pozostałym podmiotom świadczącym tzw. usługi publiczne, ale także posiada istotne znaczenie z punktu widzenia tzw. dostępności komunikacyjnej osiedla, z czym związane jest znaczenie gospodarcze zamierzonych czynności, bowiem od ul. (...) znajdują się przychodnie, apteki przedszkole szkoła sklepy i przystanki komunikacji publicznej. Możliwość dojazdu z terenu osiedla do dwóch dróg publicznych ul. (...) i ul. (...) ma wpływ na wartość poszczególnych nieruchomości wchodzących w jego skład. Podkreślił, że zamierzone czynności nie będą naruszać interesu współwłaścicieli ani prowadzić do powstania szkody. Zaznaczył, że działka (...) stanowi działkę drogową i w taki też sposób jej część wykorzystywana była dotychczas.

(wniosek k. 4-12)

W odpowiedzi na wniosek z dnia 3 października 2022 roku (data wpływu do Sądu) uczestnicy M. J. (1) i J. J. (1), reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o oddalenie wniosku i o zasądzenie od wnioskodawców na ich rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazano, że czynności objęte wnioskiem służą jedynie interesowi B. (...) i M. C.. Zaznaczył, że obecnie ukształtowanie zagospodarowania terenu osiedla łącznie z dojazdami do dróg publicznych nie stanowi żadnej niedogodności dla mieszkańców, zaś M. C. w pełni świadomie nabył działkę ze zjazdem. Poinformowali, że deweloper przedstawił im atrakcyjność oferowanej nieruchomości z podkreśleniem oddalenia wyjazdu w sytuacji, gdy ta nieruchomość przylega z innej strony do dość ruchliwej ul. (...). Podkreślili, że nabywca nieruchomości ze zjazdem nie wykonuje żadnych ruchów, które miałyby naruszyć posiadanie zjazdu przez innych mieszkańców osiedla i dysponuje swobodnym dostępem do drogi publicznej. Zdaniem pełnomocnika uczestników nie bez znaczenie pozostaje to, że organy administracji publicznej wyraziły zgodę na wykonanie zjazdu w obecnym miejscu, a wnioskodawca nie legitymuje się decyzją administracyjną zezwalającą na zmianę usytuowania zjazdu. Podkreślił, że deweloper sprzedawał nieruchomości położone przy ul. (...) posługując się planem zagospodarowania, który przedstawiał zjazd do ul. (...) w obecnym kształcie i nie ustanawiał do nabywców służebności przejazdu przez swoją nieruchomość. Podkreślił, że cel zamierzonej czynności pozostaje w sprzeczności z regulacjami administracyjnymi w zakresie zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

(odpowiedź na wniosek k. 126- 128)

W piśmie procesowym z dnia 4 października 2022 roku (data wpływu do Sądu) uczestnicy A. S. (1) i T. S. wnieśli o oddalenie wniosku w całości.

Wskazali, że deweloper wybudował drogę, która w swej końcowej części zakończonej bramą przebiega przez działkę nr (...) będącej wówczas własnością dewelopera. Zdaniem uczestników deweloper, jako że ustalił przebieg drogi w taki sposób, winien ustanowić z tego powodu służebność przejazdu i przechodu przez działkę (...). Deweloper zamiast zabezpieczyć w ten sposób interes współwłaścicieli działek drogowych 474/29 i 474/30, dokonał sprzedaży działki (...), nie regulując tej kwestii. Zdaniem uczestników deweloper próbuje odwrócić skutki nieprzemysłanej decyzji chcąc uniknąć odpowiedzialności odszkodowawczej względem współwłaścicieli działek drogowych, próbując przenieść końcową część drogi wewnętrznej osiedla i bramę na nieruchomości drogowe. Uczestnicy podkreślili, że prace związane z przeniesieniem drogi wiążą się z dużymi nakładami finansowymi, zaś współwłaściciele nie mogą mieć pewności, że deweloper pokryje powyższe koszty zgodnie z deklaracją, bądź w późniejszym czasie nie będzie dochodził zwrotu poniesionych kosztów od współwłaścicieli stosownie do wielkości udziałów. Poinformowali, że przeniesienie drogi będzie skutkowało koniecznością wycinki starych drzew – świerków syberyjskich, które to podnoszą atrakcyjność całego osiedla, nadto uzyskanie pozwolenia na wycinkę będzie generowało kolejne koszty. Wjazd ciężkiego sprzętu w związku z pracami budowlanymi może doprowadzić do zniszczenia już istniejącej drogi i wewnętrznej wyłożonej kostką brukową, a której koszty utrzymania ponoszą współwłaściciele działek drogowych. Zaznaczyli, że odpowiedni dostęp do osiedla służbom ratowniczym, czy pozostałym podmiotom świadczącym usługi publiczne jest zapewniony od ul. (...), zaś zjazd z ul. (...) w żaden znaczący sposób nie wydłuża trasy dostępu do wszystkich koniecznych usług i instytucji czy dotarcia do centrum miasta. Zaprzeczyli by usytuowanie dwóch zjazdów do dróg publicznych z tak małego osiedla miało istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości znajdujących się na osiedlu.

(pismo procesowe k.136-139v.)

W piśmie procesowym z dnia 10 października 2022 roku (data wpływu do Sądu) uczestnik (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. przyłączył się do wniosku.

(pismo k. 141-142)

W piśmie procesowym z dnia 28 grudnia 2022 roku (data wpływu do Sądu) pełnomocnik wnioskodawców oświadczył, iż uczestnicy postępowania A. B. (2), R. B., M. K. (3), B. K. (2) oraz P. D. udzielili mu pełnomocnictwa do reprezentowania ich w przedmiotowym postępowaniu, oraz że uczestnicy ci przyłączają się do wniosku.

(pismo k. 146-147)

W piśmie złożonym na rozprawie w dniu 4 kwietnia 2023 roku uczestnicy postępowania D. S., A. S. (3), D. K., M. B., P. K. (2), K. C., A. S. (4), A. W., P. S. i E. S. przyłączyli się do wniosku.

(pismo k. 324)

Postanowieniem z dnia 5 września 2023 roku Sąd zwolnił od udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł..

(postanowienie k. 532)

Do końca postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

(pismo k. 320-323, k. 349-351, k. 355-360, protokół rozprawy k. 332-340, k. 469-477, k. 533-535v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej (samodzielnie lub we wspólności małżeńskiej) położonej w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), a składającej się z działek drogowych nr (...).

Łączna część udziałów wnioskodawców i uczestników, którzy przyłączyli się do wniosku, tj. A. B. (2), R. B., M. K. (3), B. K. (2) oraz P. D. wynosi łącznie 28/40.

(okoliczności bezsporne, nadto odpis zwykły księgi wieczystej k. 37-51, k. 58-61, wypis z rejestru gruntów k. 52-54)

Na przedmiotowych działkach (...) zbudowana została utwardzona droga wewnętrzna służąca jako droga dojazdowa do domów znajdujących się na terenie osiedla zamkniętego (...) przy ul. (...) w Ł., składającego się z 40 domów w zabudowie bliźniaczej. Droga ta, której nadano nazwę ul. (...), zapewnia dojazd do drogi publicznej: od strony zachodniej do ul. (...), zaś od strony wschodniej do ul. (...). Dotychczas szlak drogowy przebiegał działką drogową 474/30 od jej wschodniej do zachodniej granicy przez środek działki, część działki (...), następnie łukiem skracając w kierunku południowo-zachodnim przez działkę (...), na terenie której została zbudowana również brama, furtka oraz zjazd do ul. (...). Działka (...) stanowiła wówczas własność (...) Sp. z o.o. w Ł..

(okoliczności bezsporne)

Poprzedni właściciel działki, na której znajduje się osiedle (...), K. S. (2), rozpoczynając inwestycję polegającą na budowie przedmiotowego osiedla otrzymał zezwolenie na usytuowanie dwóch wjazdów- od ul. (...) i od ul. (...). Właściciel działki zbył ją i całą inwestycję przejęła firma (...) Sp. z o.o. w Ł.. Pierwotny projekt zakładał wjazdy z dwóch ulic, zjazdy miały być usytuowane na wprost, przez środek osiedla, tak jak przebiega droga wewnętrzna, tj. poprzez działki (...). Po nabyciu przez (...) Sp. z o.o. w Ł. przedmiotowej nieruchomości okazało się, że poprzedni deweloper w trakcie ogłoszenia inwestycji sporządził projekt zastępczy i przesunął wjazd zupełnie w inne miejsce, tj. poprzez działkę nr (...), tak jak aktualnie przebiega szlak drogowy. (...) Sp. z o.o. w Ł. kontynuował inwestycję z zamiarem, że ostatecznie po zakończeniu inwestycji droga wewnętrzna będzie przebiegać na wprost poprzez działki (...), traktując zjazd usytuowany na działce (...) jako tymczasowy. Pozwolenie na budowę osiedla obejmowało zjazd na wprost. Później deweloper otrzymał dodatkowe zezwolenie na zjazd po działce nr (...). Zjazd na ul. (...) funkcjonuje od samego początku inwestycji, wykorzystano wcześniejszy wjazd na działkę poprzedniego właściciela K. S. (2), gdzie był poprzedni zjazd. W aktach notarialnych wydawanych nabywcom, umowach przedwstępnych i deweloperskich znajduje się zapis dotyczący tego, przez jakie działki będzie przebiegał zjazd, tj. na wprost przez działki nr (...). (...) sp. z o.o. w Ł. dokonując sprzedaży nieruchomości znajdujących się na terenie osiedla (...) nigdy nie wskazywał działki (...) jako tej przez, którą faktycznie, aktualnie ten zjazd się odbywa. Wszyscy klienci, przed podpisaniem umowy, dostali je do zapoznania się z nimi, ich treść była odczytywana także przez notariusza. Żaden z nabywców przedmiotowych nieruchomości nie był zapewniony, że obecnie usytuowany zjazd jest zjazdem docelowym. Nabywcy poszczególnych nieruchomości nabywali je wraz z udziałem w działkach nr (...), na których została ustanowiona służebność przejazdu.

(zeznania świadka K. S. (2) w protokole rozprawy z dnia 13 czerwca 2023 roku k. 469-477, zeznania świadka P. B. (1) w protokole rozprawy z dnia 5 września 2023 roku k. 533-535v., zeznania świadka K. A. w protokole rozprawy z dnia 13 czerwca 2023 roku k. 469-477)

(...) Sp. z o.o. w Ł. w dniu 8 marca 2022 roku zbył działkę nr (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym na rzecz wnioskodawców A. C. i M. C..

A. C. i M. C. nie wyrażają zgody na korzystanie z działki (...) w dotychczasowy sposób przez pozostałych mieszkańców osiedla, udostępniając jedynie grzecznościowo posadowioną na niej bramę i furtkę i udostępniając znajdujący się na niej zjazd do ul. (...). W przyszłości właściciele przedmiotowej działki planują jej ogrodzenie, co uniemożliwi pozostałym mieszkańcom osiedla korzystanie ze zjazdu.

(okoliczności bezsporne)

Korzystanie przez mieszkańców osiedla z jednego wjazdu usytuowanego od ulicy (...) wiąże się z dużym utrudnieniem z uwagi na małą szerokość tej drogi. Wyjazd od ul. (...) jest mniej bezpieczny, bowiem jest to droga wiodąca od zwirowni, którą jeżdżą wywrotki ze żwirem lub ciężarówka, nie zachowując odpowiedniej prędkości. Korzystanie z wjazdu z ul. (...) wiąże się z nadrabianiem przez mieszkańców drogi, co wiąże się ze stratą czasu i paliwa. Na ulicy (...) nie ma chodnika, a jedynie zakrzaczone pobocze, oświetlenie jest fragmentaryczne. Nie ma też postawionej furtki, jest tylko brama, która obecnie nie działa automatycznie. Często pojawiają się tam dzikie zwierzęta, m.in. dziki.

Przy wyjeździe z ul. (...) jest droga prosta i krótka, co jest szczególnie istotne dla służb specjalnych i ratowniczych. Jest to ulica świeżo wyremontowana. Od ulicy (...) bliżej jest do przedszkola, szkoły, sklepów, do przystanków komunikacji miejskiej, obiektów użyteczności publicznej, przychodni, wjazdu do centrum miasta.

Drzewostan od strony ul. (...) jest usytuowany przez całą szerokość osiedla wzdłuż ulicy (...). Zlokalizowanie wjazdu na wprost nie będzie się wiązało z koniecznością wycięcia wszystkich drzew- istniałaby konieczność wycięcia około 4 sztuk drzew, które i tak stanowią zagrożenie dla sieci wodno-kanalizacyjnej, ponieważ mogą ją uszkodzić.

Każdy z mieszkańców ma miejsce do zaparkowania samochodu bowiem każda nieruchomość miała zaprojektowany garaż z podjazdem. Przy ulicy (...) są wnęki, które dają możliwość zaparkowania jednego samochodu.

Odległość nieruchomości należącej do J. J. (1) i M. J. (1) oraz nieruchomości innych mieszkańców od drogi jest taka sama.

(...) na przedmiotowym osiedlu poprowadzone są wzdłuż działek (...).

(zeznania wnioskodawczyni A. O. (2), zeznania wnioskodawcy M. Ż., zeznania wnioskodawcy M. C., zeznania wnioskodawcy C. O., zeznania wnioskodawcy D. B., zeznania wnioskodawcy R. W., zeznania wnioskodawczyni G. R. w protokole rozprawy z dnia 4 kwietnia 2023 roku k. 332-340; zeznania świadka D. D., zeznania świadka K. S. (2), zeznania świadka J. K., zeznania świadka P. B. (2), zeznania świadka K. A., zeznania wnioskodawcy Ł. G., zeznania wnioskodawcy Ł. S., zeznania wnioskodawcy K. B., zeznania uczestnika T. S., zeznania wnioskodawczyni K. S. (1) zeznania wnioskodawczyni K. W. w protokole rozprawy z dnia 13 czerwca 2023 roku k. 469-477; zeznania wnioskodawczyni E. G. (3) w protokole rozprawy z dnia 5 września 2023 roku k. 533-535v.)

J. J. (1) i M. J. (1) są właścicielami działek nr (...). Decydując się na zakup przedmiotowych działek sugerowali się ich położeniem wśród starodrzewia, a także bliskością dodatkowych miejsc parkingowych i dystansem od drogi wewnętrznej, co w ich przekonaniu znacznie podnosiło atrakcyjność nieruchomości. W dacie sprzedaży działki uczestnikom, wyjazd z osiedla do ul. (...) usytuowany był tak jak obecnie, przebiegał nie na wprost, a łukiem poprzez działkę nr (...). J. J. (1) przed zakupem zapoznał się z dokumentacją, jaką przedstawił mu developer, dotyczącą jego nieruchomości i działki, których jest współwłaścicielem. J. J. (1) nie zapoznawał się z wyrysami z mapy, natomiast zapoznawał się z wypisem z mapy. Uczestnicy nie zdecydowałiby się na zakup przedmiotowej nieruchomości posiadając wiedzę co do tego, gdzie faktycznie ma być usytuowana brama i zjazd do ul. (...).

(zeznania uczestnika J. J. (1), zeznania uczestniczki M. J. (1), zeznania świadka P. J. w protokole rozprawy z dnia 4 kwietnia 2023 roku k. 332-340)

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie stan faktyczny co do obecnego przebiegu drogi wewnętrznej ul. (...) usytuowanej na terenie osiedla (...) w Ł. nie był sporny pomiędzy stronami. Bezspornym było również, że droga wewnętrzna w swym końcowym odcinku przebiega przez działkę nr (...) należącą do M. C. i A. C., którzy nie wyrażają zgody na korzystanie z niej w dotychczasowy sposób.

Wnioskodawcom i uczestnikom A. B. (2), R. B., M. K. (3), B. K. (2) oraz P. D. którzy przyłączyli się do wniosku, przysługuje łącznie udział w nieruchomości wspólnej -działce nr (...) w wysokości 28/40, byli zatem uprawnieni do złożenia wniosku o udzielenie zgody na dokonanie zmian.

Zgodnie bowiem z treścią art. 199 kc do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Z powyższego wynika zatem, że przesłanki z art. 199 k.c. zostaną spełnione, jeżeli zamierzona czynność ma swoje uzasadnienie gospodarcze i nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli (por. T. Filipiak [w:] A. Kidyba (red.), KC. Komentarz, Lex 2012). Czyli Sąd orzekający na podstawie art. 199 zd. 2 kc dokonuje swobodnej oceny konkretnej sytuacji, biorąc pod uwagę dwie okoliczności: cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Przy czym zamierzona czynność nie może być, np. bezcelowa z gospodarczego punktu widzenia, a także nie może prowadzić do pokrzywdzenia niektórych spośród współwłaścicieli (por. Wyd. CH Beck 2013). Jak widać więc „interes wszystkich współwłaścicieli” z art. 199 k.c. nie oznacza, że czynność ma być podjęta w ich wspólnym interesie rozumianym jako zysk każdego z nich, jako czynność każdemu z nich przysparzająca konkretną wartość dodaną, ale oznacza to, że czynność taka nie będzie naruszać ich interesu i nie była podjęta ze szkodą dla nich. Oczywiście można wyobrazić sobie szereg czynności, które w sposób oczywisty będą przynosić wszystkim współwłaścicielom konkretne korzyści, ale też i czynności, które nigdy nie będą przysparzające dla niektórych współwłaścicieli. Zatem w jednym przypadku interes współwłaściciela będzie oceniany także przez pryzmat jego profitów, ale w drugim wypadku już tylko przez pryzmat jego ewentualnego pokrzywdzenia. W obu jednak wypadkach będziemy mieli do czynienia z czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd i ze zbadaniem ustawowej przesłanki „interesu współwłaścicieli”.

W przedmiotowej sprawie, biorąc pod uwagę całokształt materiału dowodowego oraz argumentację stron postępowania, zdaniem Sądu, czynności wnioskowane przez wnioskodawców i uczestników, którzy przyłączyli się do wniosku są czynnościami uzasadnionymi gospodarczo i nie prowadzą do pokrzywdzenia uczestników postępowania M. J. (1) i J. J. (1), ani pozostałych właścicieli nieruchomości usytuowanych na terenie osiedla (...) w Ł.

Niewątpliwym bowiem jest, że wnioskodawcy i uczestnicy, którzy przyłączyli się do wniosku dążą do usytuowania zjazdu z osiedla do drogi publicznej- ul. (...) zgodnie z pierwotnym projektem, tj. poprzez działki drogowe nr (...), na wprost, a nie jak do tej pory w końcowym odcinku poprzez działkę nr (...) należącą obecnie do wnioskodawców M. C. i A. C.. Aktualni właściciele działki (...) sprzeciwiają się z korzystania z ich działki, na której wybudowany jest zjazd, brama i furka do ul. (...), w sposób dotychczasowy przez pozostałych mieszkańców osiedla, chcąc w niedalekiej przyszłości ogrodzić swoją nieruchomość, co spowoduje pozbawienie dostępu do drogi publicznej od ul. (...).

Zaznaczyć należy, że wszyscy właściciele nabywając poszczególne nieruchomości mieli notarialnie zapewniony dostęp do drogi publicznej zarówno od ul. (...), jak i od ul. (...). Nadto, w wydawanych właścicielom aktach notarialnych droga wewnętrzna miała przebiegać na wprost poprzez działki nr (...), zaś poszczególne nieruchomości sprzedawane były wraz z ustanowioną na działkach drogowych służebnością drogową. Służebność taka nie została ustanowiona na działce (...).

W sytuacji, gdy zjazd nie zostanie przeniesiony zgodnie z pierwotnym projektem, a właściciele działki nr (...) rzeczywiście ją ogrodzą lub w inny sposób uniemożliwią korzystanie z usytuowanej na ich działce bramy, wówczas pozostali mieszkańcy osiedla zostaną pozbawieni jednego ze zjazdów notarialnie im zapewnionych. Istotnym jest również, że zjazd do ul. (...) ma szczególne znaczenie dla mieszkańców osiedla, bowiem większość z nich korzysta właśnie z tego zjazdu, od którego bliżej jest do obiektów użyteczności publicznej, sklepów, szkoły, przedszkola, przychodni, wyjazdu do centrum miasta, przystanków komunikacji publicznej. Nie można pominąć, że korzystanie jedynie ze zjazdu od ul. (...) będzie powodowało istotne utrudnienia, ulica ta jest bowiem wąska, nie ma chodnika, jest oświetlona fragmentarycznie, zakrzaczona. Pojawiają się na niej dzikie zwierzęta, nadto droga ta prowadzi do

żwirowni, co wiąże się z natężeniem ruchu wywrotek ze żwirem i ciężarówek, które często poruszają się z nadmierną prędkością. Zjazd do ul. (...) jest dla mieszkańców istotny także z uwagi na dostępność do terenu osiedla służb specjalnych, pogotowia czy straży pożarnej- droga do osiedla od ul. (...) jest bowiem krótsza, co w nagłych przypadkach pozwala zaoszczędzić cenny czas. Dlatego też dążenie wnioskodawców i uczestników do przebudowy zjazdu od ul. (...), w celu zapewnienia dwóch zjazdów do osiedla (...) jest jak najbardziej gospodarczo uzasadnione. Przebudowa wskazana we wniosku zmierza bowiem do ułatwienia korzystania z nieruchomości usytuowanych na terenie osiedla, które dla pełnej funkcjonalności powinny mieć zapewnione zjazdy zarówno od ul. (...) jak i od ul. (...).

Jednocześnie z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika aby zaplanowane przez wnioskodawców i uczestników, którzy przyłączyli się do wniosku, czynności mogły spowodować szkodę u pozostałych właścicieli nieruchomości, w szczególności M. J. (1) i J. J. (1). Wprawdzie po przesunięciu bramy wjazdowej zgodnie z pierwotnym projektem, droga wewnętrzna przybliży się do nieruchomości uczestników, jednakże odległość ta nie będzie mniejsza niż odległość pozostałych właścicieli nieruchomości. Nadto należy zauważyć, że pomimo subiektywnego przekonania uczestników M. J. (2) i J. J. (1), że aktualny przebieg drogi wewnętrznej pozostanie niezmienny, to jednak mieli oni świadomość, że w akcie notarialnym jako działki drogowe oznaczono działki (...). Uczestnicy ci winni mieć więc świadomość (skoro jak deklarowali, przed zakupem zapoznali się z dokumentacją dotyczącą nabywanych przez siebie działek), że obecny szlak drogowy nie przebiega w prawidłowy sposób. Ponadto czynność polegająca na przesunięciu zjazdu nie będzie prowadziła do pokrzywdzenia uczestników, nie wpłynie na wartość ich nieruchomości w deklarowanym przez nich stopniu, nadto nie będzie wiązało się z wycinką całego starodrzewia, a jedynie kilku 3-4 drzew rosnących w świetle drogi na wprost, pozostawiając pozostałe drzewa nienaruszone. Podkreślić należy także, że media poprowadzone zostały wzdłuż działek drogowych 474/29 i 474/30 wobec czego drzewa rosnące w ich świetle i tak należałoby usunąć, bowiem istnieje ryzyko, że drzewa te uszkodzą infrastrukturę wodno-kanalizacyjną. W ocenie Sądu uczestnicy postępowania M. J. (2) i J. J. (1) nie wykazali, aby ich obawy były uzasadnione. Należy również zauważyć, że planowana przebudowa nie wpłynie negatywnie na sytuację finansową współwłaścicieli nieruchomości, bowiem koszty przebudowy pokryć ma deweloper, doprowadzając inwestycję do ostatecznego kształtu, zgodnie z pierwotnym planem. Deweloper wielokrotnie deklarował, że nie zamierza kosztami przebudowy obciążać właścicieli i w całości przebudowę zrealizuje na własny koszt. Nadto jak sami uczestnicy małżeństwo J. przyznali, z racji usytuowania ich nieruchomości, oni zapewnili już sobie dostęp do ulicy (...) poprzez zamieszczenie furtki w och ogrodeniu, które znajduje się w bezpośredniej odległości od tej ulicy. Pozbawienie pozostałych mieszkańców tego osiedla z dostępu do drogi ulicy (...) nie pozbawiłby w rzeczywistości tego dostępu małżeństwu J., a to doprowadziłoby do swego rodzaju naruszenia równowagi interesów wszystkich mieszkańców osiedla.

Wobec powyższego wniosek wnioskodawców i uczestników, którzy przyłączyli się do wniosku zasługuje na uwzględnienie w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 520 §1 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji.