

Sygn. akt II Ca 464/13

POSTANOWIENIE

Dnia 21 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie:	SSA w SO Stanisław Łęgosz (spr.) SSR del. Witold Uchroński
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 grudnia 2015 roku

sprawy z wniosku Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

z udziałem L. B., J. B. (1), K. S., Gminy P., Skarbu Państwa - reprezentowanego przez Prezydenta Miasta P., wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P..

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestników L. B. i J. B. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 23 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 315/12

postanawia:

1. oddalić obie apelacje;
2. pobrać od wnioskodawcy Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 2.633,05 (dwa tysiące sześćset trzydzieści trzy 05/100) złotych tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w postępowaniu odwoławczym;
3. ustalić , iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Stanisław ŁęgoszSSR Witold Uchroński

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 464/13

UZASADNIENIE

Po ponownym rozpoznaniu sprawy z wniosku Przedsiębiorstwa (...)Spółki z o. o. w P.. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2013r. sygn. akt INs 315/12:

1. ustanowił przez nieruchomości położoną w P. oznaczoną w rejestrze gruntów numerami działek (...) o powierzchni (...)ha dla której urządzona jest księga wieczysta (...) o powierzchni (...)ha dla której urządzona jest księga wieczysta (...) na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości położonej w P.. oznaczonej w rejestrze gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,2604 ha, dla której jest urządzona księga wieczysta (...) służebność drogi koniecznej o przebiegu wskazanym na będącej integralną częścią tego postanowienia mapie do celów prawnych sporządzonej przez uprawnionego geodetę J. B. (2) przyjętej do Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w P.. za numerem (...)24- (...) w dniu 14 grudnia 2012 r.,

2. ustalił wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej w kwocie 47.400,00 złotych płatne jednorazowo przez wnioskodawcę Przedsiębiorstwo (...) Spółkę z o.o. w P.. solidarnie na rzecz L. B. i J. B. (1),

3. nakazał ściąganie od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa 10420,98 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa,

4. nakazał zwrócić z rachunku Skarbu Państwa uczestnikom J. i L. B. 368.80 gr tytułem zwrotu wydatków

5. ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Nieruchomość położona w P. oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,2604 ha, dla której W Sądzie Rejonowym w P. jest urządzona księga wieczysta (...) stanowi własność Skarbu Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P..

Nieruchomość położona w P.. oznaczona w rejestrze gruntów numerem działki (...) o powierzchni (...)ha, dla której urządzona jest księga wieczysta (...), stanowi obecnie własność L. B. i J. B. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, podobnie jak działka (...) o powierzchni 0,3246 ha, posiadająca księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość położona w P.. przy ul. (...) oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni (...)ha stanowi własność Skarbu Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym jest Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości położonej przy ul. (...). Działka numer (...) powstała w wyniku dokonanego w 2000 r. podziału działki numer (...) o łącznej powierzchni (...)ha na 16 oddzielnych działek. Działki w chwili podziału znajdowały się na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne wraz z usługami towarzyszącymi oraz dla przemysłu o uciążliwości nie przekraczającej granicy działek. Przed podziałem działki numer (...) działalność prowadziła na niej huta szkła -gospodarczego oraz okiennego.

Działka numer (...) nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Jako dojazd do działki (...), zarówno przez obecnego użytkownika wieczystego -wnioskodawcę jak i jego poprzedników, wykorzystywana była część działki (...), na której znajduje się osiedlowa droga składająca się z płyt betonowych. Do drogi publicznej, tj. ul. (...) przylega działka numer (...), przez którą można dostać się do działki (...).

Do ul. (...) przylegają działki numer (...) (jedna za drugą) przez które można dostać się do działki numer (...). Na działkach tych nie znajdują się budynki mieszkalne, wybudowane są jedynie budynki przemysłowe, bowiem przeznaczeniem działek jest działalność przemysłowa.

Drogę dojazdową znajdującą się na działce (...) stanowi osiedlowa uliczka wykonana z tzw. trelinki. W odległości około 20 m od ulicy (...) znajduje się budynek mieszkalny dwuklatkowy (inny blok). W północnej części drogi osiedlowej (przylegającej do ulicy (...)) jak i na wysokości tego bloku jej szerokość wynosi 6 m. W dalszej części (południowej) droga osiedlowa na działce (...) lekko się zwęża.

W odległości około 80 m od ul. (...) znajduje się północna ściana bloku (...). Od wschodniego krawężnika drogi do frontowej krawędzi budynku mieszkalnego odległość wynosi 3,8 m. Od wschodniej krawędzi drogi osiedlowej do podestu przed klatką schodową odległość wynosi 1,7 m. Od strony frontowej bloku w kierunku osiedlowej drogi są wysunięte balkony na odległość około 1 m od ściany budynku.

Mieszkańcy bloku przy ul. (...) wykorzystują zachodnią część drogi osiedlowej znajdującej się przed blokiem jako parking dla samochodów. Mieszkańcy bloku nie mają możliwości parkować samochodów w innym miejscu. Nawierzchnia z trelinki jest nierówna i w niektórych miejscach jest obniżona.

We frontowej elewacji budynku widoczne są długie rysy. Wewnątrz obydwu klatek schodowych bloku przy ulicy (...) widoczne są bardzo wyraźnie pionowe rysy na całej długości ścian.

Działki o numerach (...) oraz działka numer (...) położone są na terenach przemysłowych, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza. Obecnie na działce numer (...) nie istnieje żaden budynek, wszystkie istniejące wcześniej budynki zostały rozebrane.

Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. prowadzi działalność związaną z budownictwem. Na działce nr (...) istnieją murowany budynek biurowy o powierzchni 120 m², magazyn drewniany o powierzchni 18 m⁽²⁾, szopa drewniana o powierzchni 14,28 m⁽²⁾, magazyn z wiatą o powierzchni 35 m⁽²⁾. Działka ogrodzona jest ze wszystkich stron ogrodzeniem. Do marca 2012 r. Spółka (...) wykorzystywała nieruchomość na potrzeby własnej działalności, w tym jako parking dla samochodów typu (...) o ładowności 12 ton, typu (...) o ładowności 18 ton, koparek i przyczep, które można przyłączyć do ciężarówki typu (...). Na terenie nieruchomości składowane były materiały budowlane oraz inne m.in. rury PCV, betonowe kostki oraz kręgi betonowe. Od kwietnia 2012 r. Spółka (...) wydzierżawiła teren działki (...) firmie pochodzących z innego miasta, jako bazę ciężkich cystern samochodowych i innych ciężkich samochodów, zaś sama działalność gospodarczą zaczęła prowadzić na ul. (...) w P.

Podstawą żądania wniosku jest art. 145 k.c. Treść tego przepisu jest złożona. W § 1 stanowi się ogólny wymóg zapewnienia nieruchomości niemającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej potrzebnej służebności drogowej, co dla właściciela tej nieruchomości jest źródłem roszczenia wobec właścicieli sąsiednich gruntów. Dalsze fragmenty przepisu, tj. § 2 i 3, zawierają natomiast dyrektywy, którymi powinien kierować się sąd orzekający w przedmiocie ustanowienia służebności; przy tym należy zauważyć, że przez zastrzeżenie klauzuli generalnej „interesu społeczno-gospodarczego” w art. 145 § 3 k.c. ustawodawca wskazał dyrektywę ogólną, podczas gdy w § 2 zawarto dyrektywy szczegółowe, pozwalające na bliższe określenie, co konkretnie należy uwzględnić jako leżące w interesie z jednej strony właściciela nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej, z drugiej zaś właścicieli nieruchomości sąsiednich. Wzajemne ważenie interesów uczestników postępowania jest zatem istotą roli, jaką ma spełnić Sąd w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej.

Żądanie ustanowienia służebności drogowej służy także użytkownikowi wieczystemu, a skierowane jest przeciwko właścicielowi nieruchomości (użytkownikowi wieczystemu), przez którego nieruchomość może przebiegać droga łącząca nieruchomość pozbawioną dostępu z drogą publiczną lub budynkami gospodarskim.

Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „odpowiedni dostęp” w przepisie art. 145 k.c. ani w innych aktach normatywnych, należy przyjąć, że miał na uwadze odpowiedni dostęp w potocznym rozumieniu tego określenia. W takim zaś rozumieniu odpowiedni oznacza odpowiadający celowi, przeznaczeniu, spełniający wymagane warunki. Tak więc o tym czy dostęp jest odpowiedni decydują wszystkie okoliczności konkretnej sprawy. Chodzi o to, aby połączenie z drogą publiczną zapewniało wszelką niezbędną ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia łączność z tą drogą, umożliwiając normalne gospodarcze korzystanie z nieruchomości.

Bezsporne jest, że nieruchomość znajdująca się w użytkowaniu wieczystym spółki (...) pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej oraz, że obecnie dojazd ten odbywa się przez nieruchomość stanowiącą działkę (...).

W przedmiotowej sprawie Sąd uznał że warunki z art. 145 k.c. spełnia jedynie przebieg służebności drogi koniecznej przez działki oznaczone numerami (...).

Obecny, jak i poprzedni użytkownik wieczysty działki (...) w celu dojazdu do swojej korzystali z drogi znajdującej się na działce oznaczonej numerem (...) i prowadzącej do ul. (...). Taki też dojazd do drogi publicznej został zaproponowany w postanowieniu o pozytywnym zaopiniowaniu projektu podziału działki numer (...) i określony jak służebność przejazdu. Jednakże służebność taka nie została ustanowiona. Sąd II instancji przesądził, że określenie w postanowieniu Urzędu Miasta P.. z dnia 24 stycznia 2000 r. wymogu ustanowienia przejazdu przez działkę (...) do działki (...) oraz decyzja Prezydenta Miasta P.. z dnia 20 kwietnia 2000 r. orzekająca o zatwierdzeniu podziału działki (...) pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych w wyniku podziału działek, które nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej zostaną ustanowione służebności drogowe nie są wiążące dla sądu w niniejszym postępowaniu o ustanowieniu służebności drogi koniecznej. Tak samo wskazał, że nie doszło do zasiedzenia służebności gruntowej. Powyższą oceną prawną sąd I instancji jest związany (art. 386 §6k.p.c).

W ocenie Sądu Rejonowego ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę numer (...) nie uwzględnia interesu społeczno-gospodarczego nieruchomości. Dochodząc do takiej konkluzji sąd powołał się na poglądy zaprezentowane w orzecznictwie Sadu Najwyższego. Ustanowienie drogi koniecznej przez siedlisko uczestników postępowania jest w ogóle, a w każdym razie w zasadzie, wykluczone jako sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym nieruchomości mającej być taką służebnością obciążoną, (por. post. SN z dnia 13.02.1985 r., sygn. akt III CRN 311/84, Lex nr 8683). Przeprowadzenie drogi koniecznej w taki sposób, że z góry można przewidywać, iż będzie to stanowiło zarzewie konfliktów sąsiedzkich, z reguły koliduje z interesem społeczno-gospodarczym. Z reguły zaś droga konieczna nie powinna być wytyczana przez działkę siedliskową (postanowienie Sądu Najwyższego z 21 marca 1983 roku, III CRN 14/83, OSP 1983/12/259). Przy ustanowieniu drogi koniecznej musi być brane pod uwagę najmniejsze ograniczenie praw majątkowych działki obciążonej, a nie wygoda właściciela działki władającej (postanowienie SN z dnia 17 marca 2011 r., IV CSK 313/10, Lex nr 1111018). Dostęp do drogi musi być bezpieczny, a gdy jest uciążliwy i stwarza niebezpieczeństwo dla osób z niej korzystających - jest nieodpowiedni w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. (postanowienie SN z dnia 7.07.1999 r., II CKN 786/98, OSNC z 2000 r., nr 2, poz. 34).

Wybierając wariant drogi koniecznej przez działki stanowiące własność L. i J. małżonków B. Sąd miał na względzie nie tylko rodzaj istniejącej tam drogi, **ale przede wszystkim z charakteru obu działek**. Droga będzie bowiem przebiegać przez teren wykorzystywany od kilkudziesięciu lat właśnie na potrzeby przejazdu - a zatem tak ustalony przebieg szlaku służebnego uwzględnia interes społeczno - gospodarczy jako przesłankę z § 3 art. 145 k.c. Ponadto przeprowadzenie służebności właśnie przez działki (...) jest w świetle opinii biegłego do spraw budownictwa (...) bezpieczne, co oznacza odpowiedniość ustanawianej drogi. Nie można już tego powiedzieć, gdyby służebność przebiegała przez działkę (...), która jest wykorzystywana jako swoiste podwórko dla mieszkańców bloku nr (...). Poza tym z uwagi na faktyczne wykorzystywanie działki władającej (baza dla samochodów ciężarowych) należy pokreślić, że droga dojazdowa do działki numer (...) będzie wykorzystywana przede wszystkim przez samochody ciężarowe. Oznacza to, że droga musi odpowiadać warunkom technicznym dla drogi dla samochodów ciężarowych. Oczywistym jest, że droga na działce (...) takich warunków nie spełnia, natomiast spełnia je w zasadzie droga na działkach (...). Biegły do spraw budownictwa drogowego wskazał, że z uwagi na okres użytkowania drogi nawierzchnia betonowa została miejscami wykruszona i popękana i z tych powodów wymaga wykonania szczegółowo wskazanych w opinii prac remontowo -naprawczych. Wykonanie nakładki mineralno - bitumicznej na działce (...) oraz wykonanie nawierzchni na odcinku drogi gruntowej na działce (...) (długość 18,5 m) wiąże się z mniejszym nakładem finansowym niż przystosowanie drogi na działce (...) na warunki przejazdu samochodami ciężarowymi o wysokim tonażu. Jest to bowiem droga osiedlowa, wybudowana z płyt betonowych. Technologia i konstrukcja tej drogi, ze względu na niewielkie parametry wytrzymałościowe przeznaczona jest wyłącznie dla pojazdów o niewielkim obciążeniu takich jak samochody osobowe i półciężarowe do wagi 3,5 tony. Ta osiedlowa droga, poprzez przejazdy ciężkimi samochodami ulega szybkiemu zużyciu, konieczne są naprawy. Gdyby tą drogą osiedlową jeździły tylko samochody osobowe, z pewnością nie zniszczyłyby się tak szybko. Dalsze użytkowanie drogi do przejazdu ciężkich pojazdów mechanicznych powodowałoby wyjątkowe szybkie niszczenie drogi. Zniszczeniu ulegałyby krawężniki, powstawałyby

dziury w nawierzchni, koleiny. Wraz z drogą ulegałyby przyspieszonemu wyeksploatowaniu także wszystkie istniejące w tej drodze podziemne instalacje, do których podłączonych jest szereg innych nieruchomości.

Przeciwko określeniu przebiegu drogi koniecznej przez działkę numer (...) przemawia również fakt, iż działka ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym -dwuklatkowym blokiem. Mieszkańcy bloku przy ul. (...) część drogi wykorzystują jako parking dla swoich samochodów. Ponadto są na niej ustawione kontenery do składowania odpadów stałych. Po drodze tej spacerują mieszkańcy, chodzą również dzieci. W budynku mieszkalnym rozpoczął się również widoczny z zewnątrz proces niszczenia ścian i innych elementów konstrukcyjnych, którego przyczyny nie mogą pochodzić z normalnej eksploatacji budynku. Główną przyczyną, która bardzo negatywnie wpływa na konstrukcję budynku jak i inne jego elementy są wstrząsy i drgania grunty, które pochodzą od przejeżdżających w pobliżu ciężkich pojazdów mechanicznych. Ponadto budynek mieszkalny wybudowany jest w bliskiej odległości od drogi, a samochody ciężarowe przejeżdżają praktycznie pod oknami mieszkańców bloku.

Okoliczność, iż w tym samym miejscu do działki numer (...) przejeżdżają samochody ciężarowe od kilkudziesięciu lat nie może mieć zasadniczego znaczenia. Oczywistym jest przecież, że innego rodzaju uciążliwości wiążą się z ruchem samochodów ciężarowych, a z innymi uciążliwościami wiązał się np. 25 lat ruch samochodami typu Ż..

Sąd dodatkowo podkreślił, iż działka (...) jest działką niewielkich rozmiarów, wąską i w tym stanie rzeczy winna służyć przede wszystkim zaspokojeniu potrzeb członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...).

Nadto oceniając przeznaczenie zarówno nieruchomości obciążonej jak i nieruchomości władnącej w ramach kryterium interesu społeczno – gospodarczego sąd zauważył, że obie te nieruchomości są wykorzystywane od kilkudziesięciu lat na prowadzenie działalności gospodarczej, a nie jak działka (...) na cele mieszkaniowe. Do działek (...) wykonany jest dojazd od ulicy (...) i to dojazd asfaltowy. Dlatego też zapewnienie przez te działki dojazdu do działki numer (...) nie będzie stanowić szczególnie istotnego obciążenia. Biorąc zaś pod uwagę charakter działalności prowadzonej na działkach (...) ustanowienie przez te działki drogi koniecznej nie będzie stanowiło dla nich dolegliwości.

Klauzula interesu społeczno - gospodarczego oznacza unikanie zbędnych kosztów i uciążliwości dla właściciela nieruchomości władnącej, a więc niewytaczanie szlaku drożnego przez siedlisko lub w sposób wymagający wyłożenia znacznych kosztów w celu udroźnienia szlaku albo mogącego być źródłem sąsiedzkich konfliktów.

O istnieniu przesłanki odpowiedniego dostępu w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. rozstrzygające są z jednej strony uzasadnione potrzeby nieruchomości potrzebującej drogi i w następstwie ich zaspokojenie, z drugiej strony - strata spowodowana ustanowieniem służebności. Ustalony w tej sprawie sposób przeprowadzenia drogi koniecznej spełnia te wymagania. Wykonywanie służebności zostało ograniczone do już istniejącego dojazdu do budynków na działce L. i J. B.. Dla ustalenia przebiegu drogi koniecznej nie może mieć również wpływ decyzja z dnia 16 marca 2010 roku o ustaleniu warunków zabudowy działek numer (...). Postępowanie w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej toczy się bowiem od marca 2006 roku a uczestnicy L. B. i J. B. (1) są uczestnikami od dnia 28 listopada 2006 roku. Uczestnicy B. doskonale zadawali sobie sprawę, iż jeden z rozważanych wariantów ustanowienia służebności drogi koniecznej dotyczy działek (...). Sąd podkreślił, że mimo zobowiązania (punkt 3 zarządzenia z dnia 23.03.2012 r. - k. 1214) uczestnicy B. nie wypowiedzieli się co do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych względem działki (...) i stanu ich realizacji.

W ocenie sądu nie zasługiwał na uwzględnienie wariant przebiegu drogi zaproponowany przez biegłego geodetę G. K. wskazany w jego opinii z dnia (k. 610), a polegający na przebudowanie istniejącej drogi na działce (...) poprzez jej przesunięcie do granicy z działką (...). Biegły zasugerował, że przeprowadzenie drogi w taki sposób wyeliminuje znaczną część drgań i naprężeń powstałych podczas przejazdu ciężkich pojazdów. Wariant ten był zasadnie podważany przez Wspólnotę Mieszkaniową. Oceniając ten wariant Sąd odwołał się do podanych wyżej argumentów co do tego, że tylko przeprowadzenie drogi przez działki (...) odpowiada klauzuli generalnej „interesu społeczno-gospodarczego” w art. 145 § 3 k.c. oraz uwzględnia potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (przesłanki z § 2 art. 145 k.c). Ustalenie drogi wg wariantu zaproponowanego przez geodetę G. K. z jednej strony zakłócałoby sposób wykorzystywania działki (...) (jako swoistego

miejskiego podwórka, a nie terenu przemysłowego jak w przypadku działek (...)), jak również wiązałyby się z wysokimi kosztami urządzenia drogi, które byłyby zdecydowanie wyższe na te, które trzeba ponieść na remont drogi na działkach (...) oraz wykonanie drogi na części działki (...), gdzie jest obecnie droga gruntowa.

Z tych też względów nie został uwzględniony wniosek pełnomocnika uczestników L. i J. B. o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Wspólnoty Mieszkaniowej nr ul. (...) jako właściciela działki (...). Poza tym sąd podkreślił, że wniosek taki został złożony po upływie 1,5 roku od uchylenia postanowienia przez Sąd II instancji, na ostatniej rozprawie, mimo, że w sprawie odbyły się 2 rozprawy. Uwzględniając także zmienne stanowisko pełnomocnika uczestników L. i J. B. co do ponownego szacowania wysokości wynagrodzenia za ustanowienia służebności (na rozprawie w dniu 30.10.2012 r. - k. 1345 pełnomocnik cofnął wniosek o dopuszczenie tego dowodu, zaś na rozprawie w dniu 18.12.2012 r. - k. 1360 - żądał dopuszczenia tego dowodu, a po dopuszczeniu tego dowodu nie uiścił zaliczki na poczet wydatków związanych z tą opinią, co skutkowało pominięciem tego dowodu) działania pełnomocnika uczestników B. wskazują na dążenie do przedłużania postępowania.

Odnosząc się do zgłoszonych przez pełnomocnika uczestników L. i J. B. żądań, aby ustanawiając służebność drogi koniecznej przez działki (...) zobowiązać wnioskodawcę do wykonania dodatkowej nawierzchni wskazanej w opinii biegłego ds. budownictwa i wykonania nawierzchni w tym standardzie na działce (...) w terminie 6 - miesięcznym, jak również ograniczenia wnioskodawcy dopuszczalności poruszania się po drodze tylko pojazdów o macie całkowitej do 8 t (protokół rozprawy z dnia 23.04.2013 r.)sąd uznał, że rozstrzygnięcia powyższej treści nie mogło zostać zamieszone w postanowieniu o ustanowieniu drogi koniecznej, albowiem nie jest ono przewidziane w treści art. 145 k.c, a nadto omawiane obowiązki określają przepisy prawa. Mianowicie obowiązek utrzymania drogi w należyтым stanie obciąża właściciela nieruchomości władnącej (art. 289 § 1 k.c), a co za tym idzie - na nim także spoczywa również obowiązek wybudowania odpowiednich urządzeń, jeśli są potrzebne. Wynika to z założenia, że ciężary powinna ponosić osoba uzyskująca korzyści, a zatem właściciel nieruchomości władnącej. Należy pamiętać, że służebność gruntowa, jako uprawnienie do części składowych nieruchomości, po myśli art. 50 k.c. jest prawem związanym z własnością nieruchomości. Tak więc obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności drogi koniecznej (art. 289 § 1 w związku z art. 145 § 1 k.c), w braku odmiennej umowy obejmuje swoim zakresem zarówno obowiązek wybudowania odpowiednich urządzeń, jeśli są potrzebne (droga), jak i późniejsze ich utrzymywanie w należyтым stanie (remonty, wymiana nawierzchni, zachowanie w czystości, zapewnienie odpływu wody itp.), stosownie do sposobu korzystania z drogi i przeznaczenia nieruchomości władnącej oraz obciążonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2010 r., II CSK 30/10, Lex 610135). To samo dotyczy kwestii określenia dopuszczalnego tonażu pojazdów, które mogą poruszać się po drodze. Biegły ds. budownictwa drogowego wskazał, że na ul. (...) ograniczono ruch samochodów o ciężarze całkowitym do 8 t. Oznacza to, że tylko pojazdy o ciężarze całkowitym do 8 t będą mogły korzystać ze zjazdu publicznego z tej drogi na działkę (...), a co za tym idzie poruszać się po działkach (...). Naruszenie tego ograniczenia będzie wiązało się z naruszeniem przepisów administracyjnych i podlegało odpowiedzialności na gruncie tych przepisów.

Ustanowienia służebności drogowej w myśl art. 145 § 1 k.c. można żądać jedynie za wynagrodzeniem. Wynagrodzenie winno być ustalone jednorazowo, co wynika wyraźnie z brzmienia art. 145 § 1 k.c, wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej nie jest odszkodowaniem, lecz powinno stanowić świadczenie ekwiwalentne, pełni więc funkcję ceny. Ustalając wysokość należnego uczestnikom wynagrodzenia za obciążenie ich nieruchomości służebnością drogową, Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego T. B. (1). Właściciele nieruchomości obciążonej nie wykazali, nie uiszczając zaliczki na wynagrodzenie biegłego do spraw szacowania nieruchomości, że nastąpiła istotna zmiana cen na rynku nieruchomości od czasu wykonania opinii przez biegłą T. B.. Sąd zasądził wobec tego na rzecz uczestników L. B. i J. B. (1) od wnioskodawcy kwotę 47.400 zł. Z uwagi na długość postępowania Sąd uznał, że wnioskodawca powinien już od dawna liczyć się z obowiązkiem poniesienia tego wydatku, dlatego też nie został odroczone termin na uiszczenie wynagrodzenia.

Podstawą rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 3 postanowienia były

przepisy art. 83 ust. 2 oraz art. 113 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity - Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z art. 520 § 2 k.p.c. Sąd uznał, iż w rozpoznawanej sprawie to wnioskodawca był przede wszystkim osobą zainteresowaną w ustanowieniu służebności drogi koniecznej, co uzasadniało zastosowanie art. 520 § 2 k.p.c. w zakresie rozstrzygnięcia o zwrocie wydatków poniesionych w tej sprawie tymczasowo przez Skarb Państwa.

Podstawę rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 5 postanowienia stanowił

przepis art. 520 § 1 k.p.c.-rozstrzygnięcie to dotyczyło kosztów zastępstwa procesowego poniesionego przez strony.

Od powyższego postanowienia apelację złożyli wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania J. i L. małż. B..

Apelacja wnioskodawcy skarży rozstrzygnięcie zawarte w punkcie pierwszym, drugim, trzecim i piątym postanowienia zarzucając:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 KPC poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nieszechstronny i sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, bowiem :

- z pominięciem dowodu z protokołu oględzin oraz zeznań K. D. w tej części, z której wynika, że wnioskodawca wykorzystuje w swojej działalności gospodarczej działkę numer (...) na parking pojazdów i maszyn budowlanych o ciężarze całkowitym także powyżej 8 ton,

- z pominięciem tej części dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa drogowego, z której wynika, iż na istniejącej działce (...) stanowiącej drogę wewnętrzną, można dopuścić ruch samochodów ciężarowych, lecz tylko jednokierunkowy,

- poprzez pominięcie treści postanowienia Urzędu Miasta P.. z dnia 24 stycznia 2000 roku o ustanowieniu przejazdu dla działki (...) przez działkę numer (...) oraz decyzji Prezydenta Miasta P.z dnia 20 kwietnia 2000 roku orzekająca o zatwierdzeniu podziału działki (...),

- poprzez uznanie, iż działka Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) stanowi działkę siedliskową,

2. naruszenie przepisu prawa materialnego - art. 145 § 1 KC poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż :

- służebność przejazdu dla działki numer (...) poprzez działki numer (...) będzie stanowił „odpowiedni dostęp do drogi publicznej” dla działki numer (...),

- przyznanie właścicielom działek numer (...) wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej,

3. naruszenie przepisu prawa materialnego - art. 145 § 2 KC poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w sprawie poprzez uznanie, że przeprowadzenie drogi koniecznej dla działki numer (...) przez działki numer (...) nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości - działki numer (...), nie mającej dostępu do drogi publicznej,

4. naruszenie przepisu prawa materialnego - art. 145 § 3 KC poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że przeprowadzenie drogi koniecznej dla działki numer (...) przez działki numer (...) uwzględnia interes społeczno gospodarczy wnioskodawcy,

5. naruszenie przepisów postępowania: art. 520 § 1 KPC poprzez jego niewłaściwe zastosowanie , art. 520 § 2 KPC poprzez niezastosowanie zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów, art. 520 § 3 KPC poprzez jego niezastosowanie .

W oparciu o powyższe podstawy apelacyjne wnioskodawca wnosil o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej przez nieruchomość oznaczoną w rejestrze gruntów numerem działki

(...) o pow. o (...), oraz zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania w obu instancjach, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sadowi pierwszej instancji.

W apelacji zawarł nadto wniosek dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym nowego dowodu z dokumentu – załączonego do apelacji pisma Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta z dnia 12 czerwca 2013r., na okoliczność, że na ulicy (...) - na odcinku od ul. (...) do ul. (...) obowiązuje bezwzględne ograniczenie dla ruchu pojazdów ciężarowych o masie całkowitej powyżej 8 t, natomiast na ul. (...) takie ograniczenia tonażowe nie występują, oraz na okoliczność, że w związku ze stanem drogi - ul. (...) w P. nie jest możliwa zmiana dopuszczalnego tonażu tej drogi,

Z kolei apelacja uczestników małż B. skierowana jest do rozstrzygnięć zawartych w punktach pierwszym, drugim, piątym postanowienia i zarzuca:

I. naruszenie przepisów postępowania, to jest:

1) art. 626 § 1 kpc w związku z art. 510 § 2 kpc i art. 386 § 6 kpc oraz art. 13 § 2 kpc przez zaniechanie wezwania do udziału w sprawie właścicieli

(użytkowników wieczystych) działki oznaczonej nr (...) przez które mogłaby przebiegać także droga konieczna dla działki (...), nie przeprowadzenie postępowania dowodowego, które mogłoby doprowadzić do porównania wszystkich możliwych wariantów drogi koniecznej w sytuacji, gdy wariant drogi koniecznej z wykorzystaniem części działki (...) był już przedstawiony wstępnie przez biegłego geodetę G. K. (2), a Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w orzeczeniu z dnia 24.11.2011r., uchylającym poprzednie postanowienie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim w tej sprawie wskazał na konieczność rozważenia tej propozycji przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

2) art. 233 § 1 kpc i art. 13 § 2 kpc przez:

- dokonanie ustaleń sprzecznych z zebrany materiał dowodowy w sprawie lub z tego materiału nie wynikających polegające na:

- przyjęciu, że działka (...) była wykorzystywana od kilkudziesięciu lat na cele mieszkaniowe, w sytuacji, gdy bezsporne jest, że podział działki (...) miał miejsce w 2000r., a część tej działki (...) właśnie od kilkudziesięciu lat była wykorzystywana jako droga dojazdowa w związku z działalnością gospodarczą prowadzoną przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych,

- uznaniu, że rozpoczęty w budynku mieszkalnym na działce (...) proces niszczenia ścian i innych elementów konstrukcyjnych jest następstwem wstrząsów i drgań gruntów, które pochodzą od przejeżdżających samochodów ciężarowych,

3) art. 278 § 1 w związku z art. 227 i art. 386 § 6 kpc oraz art. 13 § 2 kpc przez nie przeprowadzenie dowodów z opinii biegłego specjalisty z zakresu budowy dróg na okoliczność:

- stanu drogi na działce (...) oraz określenia koniecznych prac i kosztów, które pozwalały na wykorzystywanie tej działki jako drogę konieczną dla działki (...),

- wpływu korzystania z dotychczasowej drogi oraz ewentualnej przyszłej drogi koniecznej na działce (...) na stan istniejącego budynku mieszkalnego

4) art. 316 § 1 kpc przez brak ustalenia aktualnego sposobu wykorzystywania nieruchomości wnioskodawcy i porównania go ze stanem sprzed 01.04.2012r.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 145 § 2 kc przez jego niezastosowanie i ustanowienie drogi koniecznej przez działkę małż. B., pomimo że potrzeba ustanowienia drogi koniecznej nastąpiła wskutek podziału działki (...) oraz sprzedaży tej działki przez Skarb Państwa na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej bez zapewnienia formalnego połączenia działki nr (...) z drogą publiczną,

- art. 145 § 1 i 3 kc przez jego niewłaściwe zastosowanie przejawiające się w:

a) braku ustaleń co do :

- przeznaczenia nieruchomości władnącej (działka nr (...)),

- aktualnego sposobu wykorzystywania tej działki,

- społeczno - gospodarczego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości i zgodności jej wykorzystywania z tym przeznaczeniem,

b) błędnym przyjęciu, że odpowiedni dostęp do drogi publicznej dla działki (...) (której korzystanie przez wnioskodawcę ma się wiązać z przejazdem samochodów w emisji 25 ton) zapewni wyznaczenie drogi koniecznej przez działkę małż. B. w sytuacji, gdy z tej drogi publicznej (ul. (...)) nie mogą korzystać pojazdy o ciężarze przekraczającym 8 ton,

c) dowolnym przyjęciu związku przyczynowego procesu niszczenia ścian i innych elementów konstrukcyjnych w budynkach mieszkalnych wspólnoty z przejeżdżającymi samochodami ciężarowymi wnioskodawcy,

d) pominięciu przy stosowaniu powołanych przepisów zgody wyrażonej przez wspólnotę i jej członków na wykorzystywanie drogi na potrzeby wnioskodawcy,

e) zbyt wąskim pojmowaniu interesu społeczno - gospodarczego i utożsamianiu tego interesu jedynie z interesem mieszkańców - współwłaścicieli działki (...), a pomijanie interesów właścicieli działek sąsiednich w szczególności J. i L. małż. B., jak również ustanowienie drogi koniecznej przez działkę tych uczestników pomimo tego, że działka (...), od co najmniej 50 lat, była skomunikowana z drogą publiczną (ul. Wojska Polskiego) właśnie przez działkę (...), a współwłaściciele działki tej, nabywają odrębną własność lokali, mieli pełną tego świadomość,

Wskazując na powyższe zarzuty uczestnicy wnosili o uchylenie zaskarżonego postanowienia, ewentualnie zmianę postanowienia przez ustanowienie drogi koniecznej przez działkę oznaczoną w ewidencji gruntów w P. numerem (...), względnie działki oznaczone w ewidencji gruntów P. numerem (...)i(...), wraz ze stosownym określeniem wynagrodzeniem za ustanowienie tej drogi oraz zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania na rzecz ich rzecz,

W apelacji domagali się również dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłych:

- geodety w celu wyznaczenia w sposób szczegółowy trzeciego wariantu przebiegu drogi koniecznej tj. przez działki (...), które polega na poszerzeniu istniejącej drogi dojazdowej,

- specjalisty z zakresu budownictwa drogowego w celu przeanalizowania poszczególnych wariantów przebiegu drogi, w tym także tego trzeciego z punktu widzenia aktualnych potrzeb nieruchomości władnącej i ewentualnych kosztów jakie są niezbędne do przystosowania takiej drogi do ruchu pojazdów ciężarowych wykorzystywanych przez wnioskodawcę oraz ewentualnego wpływu ustanowienia takiej drogi na stan techniczny budynku mieszkalnego wnioskodawców,

-wezwanie do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania właścicieli (użytkowników wieczystych) działki (...) w (...)

(...) i zobowiązanie wnioskodawcy do wskazania, tych osób i ich adresów,

Sąd Okręgowy zaważył co następuje:

Obie apelacje nie są uzasadnione a przedstawione w niej zarzuty są chybione.

Zarówno wnioskodawca jak i uczestnicy swoje apelacje opierają na zarzucie sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek dokonania oceny dowodów w sposób niewszechstronny i sprzeczny a zasadami doświadczenia życiowego (apelacja wnioskodawcy), wskutek przyjęcia ustaleń nie mających oparcia w zebranych materiale dowodowym lub z tego materiału nie wynikających (apelacja uczestników).

Sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego zachodzi wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzja do jakiej dochodzi sąd na podstawie tego materiału. Sprzeczność ta występuje wówczas, gdy z treści dowodów wynika co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu zebranego nie uwzględnił przy ocenie - wbrew obowiązki oceny całokształtu okoliczności sprawy, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub są niedostatecznie potwierdzone, gdy sąd uznał pewne fakty za nieudowodnione, mimo że były ku temu podstawy, ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskodawców.

Obaj skarżący powołują się zatem na okoliczności, które mogły wskazywać na zaistnienie tak rozumianej sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału. Jednakże dokładna analiza szczegółowego opisu i uzasadnienia tych zarzutów prowadzi do wniosku, iż tak postawione zarzuty skarżących nie znajduje potwierdzenia. Otóż okoliczność, że wnioskodawca wykorzystywał w swojej działalności gospodarczej działkę nr (...) na parking pojazdów i maszyn budowlanych o ciężarze całkowitym powyżej 8 ton w przedmiotowej sprawie była okolicznością bezsporną, a potwierdzoną chociażby w postaci dokumentacji fotograficznej zaprezentowanej przez wspólnotę mieszkaniową, przedstawiającą wielkogabarytowe samochody ciężarowe oraz wielotonowe maszyny budowlane znajdujące się na działce (k-517a t.III, 1262 t.VII). Ustalenia takie były poczynione przez sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu pierwszego wydanego w sprawie rozstrzygnięcia. Nie były ono przedmiotem kwestionowania przez którąkolwiek ze stron. Znalazły także powtórzenie w pisemnym uzasadnieniu obecnie skarżonego wyroku (str 5 uzasadnienia k 1432 akt sprawy). Wprawdzie przy tym sąd nie powołał się na protokół oględzin, czy też zeznania K. P. wnioskodawcy z których wynikało, że wnioskodawca wykorzystywał działkę jako parking dla wielotonowych samochodów i ciężkiego sprzętu budowlanego, ale w przedmiotowej sprawie nie zachodziła taka potrzeba.

Sąd pierwszej instancji dokonał również ustaleń aktualnych na czas orzekania, a z których wynika, że wnioskodawca bazę sprzętową ma w innej części miasta, a przedmiotową działkę wdzierzał przedsiębiorstwu spoza P.które na działce urządziło bazę ciężkich cystern samochodowych i innych ciężkich samochodów. Stan faktyczny w tym zakresie na dzień orzekania przez sąd drugiej instancji jest inny, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Sąd pierwszej instancji wbrew twierdzeniom wnioskodawcy nie pominął także części dowodu z opinii biegłego do budownictwa drogowego T. B., odnoszącej się do konieczności ruchu jednokierunkowego na drodze wewnętrznej na działkach (...). Jednakże jak wynika z uzupełniającej ustnej opinii biegłego złożonej na rozprawie w dniu 18 grudnia 2012r. nie jest to przeszkoda do ustanowienia służebności. „Ruch jednokierunkowy istnieje w tym miejscu w chwili obecnej. Oznacza to, że w chwili obecnej 2 samochody nie mogą poruszać w dwóch kierunkach, bo się nie mogą minąć. Jednakże jest to kwestia organizacyjna a ruch faktycznie odbywa się w obie strony”. Zresztą biegły w konkluzji opinii uzupełniającej stwierdził, że droga dojazdowa przez działki (...) będzie odpowiednią drogą do działki (...), nie jest tam duże natężenie ruchu, dlatego ta jednokierunkowa organizacja nie stanowi żadnego zagrożenia (k.1360).

Sąd pierwszej instancji w swoich ustaleniach przyjął, że działka (...) ma charakter działki siedliskowej. Takie ustalenie jest prawidłowe i nie może być przez skarżących skutecznie kwestionowane. Na działce tej znajdują się bowiem dwuklatkowy blok mieszkalny. Jej powierzchnia, to blok mieszkalny wraz z obszarem niezbędnym do korzystania z niego, zapewniającym jednocześnie komunikację mieszkańców z ul. (...). Nie da się również pominąć okoliczności, że

sąsiednie działki położone w kierunku tej ulicy mają takie samo przeznaczenie - znajdują się na nich również bloki mieszkalne. Nie sposób także uznać, że Sąd Rejonowy bezzasadnie przyjął istnienie związku między złym stanem technicznym budynku a ruchem ciężkich wielotonowych pojazdów należących do wnioskodawcy, poruszających się dotychczasowym szlakiem drogowym po działce (...) wzdłuż usytuowanych bloków mieszkalnych. Wynika to z opinii biegłego J. - dowodu przeprowadzonego podczas pierwszego rozpatrywania sprawy, jak i również przeprowadzonego przez sąd drugiej instancji dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa (...), który w sposób jednoznaczny określił, iż tylko ruch pojazdów o masie całkowitej do 3, 5 t, nie ma ujemnego wpływu na stan budynku znajdującego się na działce (...). Powyższej oceny nie zmieniają wyniki przeprowadzonych badań i ich analiza wykonana przez (...) Spółka z oo (...) w P., bowiem wyniki te zostały zdyskredytowane przez biegłego J., który po zapoznaniu się z wynikami badań podtrzymał swoją opinię w całości.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, akceptuje je i przyjmując za własne z tym, że dodatkowo jeszcze ustalił, iż działka (...) położona przy ul. (...) nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. przyjętym uchwałami Rady Miasta z 29 marca 2006r. i 30 listopada 2011r. działka (...) znajduje się w jednostce urbanistycznej U.-usługi (w tym usługi publiczne: służba zdrowia, opieka społeczna, oświata i wychowanie, kultura i administracja) na wydzielonych działkach z dużym udziałem terenów zielonych.

W dniu 6 maja 2005r. została wydana przez Pracownię Planowania Przestrzennego w P.. decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowo - socjalno – garażowego wraz z miejscami parkingowymi i infrastrukturą techniczną (informacja Pracowni Planowania Przestrzennego k. 1515-15165). Umowa dzierżawy zawarta przez wnioskodawcę z innymi podmiotem gospodarczym wydzierżawiającym teren działki na bazę samochodów ciężarowych została wypowiedziana (oświadcza P. wnioskodawcy na rozprawie). Od dłuższego czasu wnioskodawca faktycznie nie korzysta z nieruchomości (oświadczenie P. wnioskodawcy na rozprawie dniu 10 grudnia 2015r.) Przez nieruchomość oznaczoną nr działki (...) może odbywać się bez uszczerbku dla znajdującego się na działce bloku mieszkalnego ruch pojazdów nie przekraczających masę całkowitą 3,5 t. (opinia biegłego J.). Przystępując od oceny trafności rozstrzygnięcia sadu pierwszej instancji z uwagi na treść przepisu art. 145 kc na wstępie należy zauważyć, że nieruchomość, będąca w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy, położona jest w pobliżu dwóch dróg publicznych. Pierwsza to ulica (...), położona na północ od działki (...), na której nie ma ograniczeń tonażowych dla poruszających się po niej pojazdów mechanicznych. Druga to ul (...), położona na zachód od nieruchomości wnioskodawcy, na której obowiązuje ograniczenie ruchu pojazdów o tonażu tylko do 8 ton. Położenie nieruchomości wnioskodawcy sprawia, że tylko w tych dwóch zasadniczych kierunkach może być rozpatrywany przebieg służebności drogowej.

Należy także zaznaczyć, że błędne jest stanowisko obu skarżących, iż potrzeba ustanowienia drogi koniecznej jest wynikiem podziału działki (...) na kilkanaście mniejszych działek, w tym działkę (...), w związku z czym droga konieczna powinna być wyznaczona przez działkę (...), bo za tym przemawia dyrektywa zawarta w art. 145§ 2 zd 2 kc. Przepis ten stanowi, że jeżeli ustanowienie drogi koniecznej jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunt, który był przedmiotem czynności. Reguła wyrażona w art. 145 § 2 zd. 2 kc (przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej, w następstwie której powstała potrzeba ustanowienia drogi) nie ma bezwzględniego charakteru. Przepis posługuje się bowiem sformułowaniem "o ile to możliwe". Poza tym w przedmiotowej sprawie potrzeba ustanowienia drogi koniecznej nie jest następstwem sprzedaży gruntu, czy też innej czynności prawnej, czego wymaga przepis art. 145 § 2 zd 2 kpc. Potrzeba ustanowienia drogi koniecznej jest następstwem nabycia z mocy prawa przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w Z. prawa wieczystego użytkowania do części nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, a oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) o powierzchni 0,2604ha. Nabycie nastąpiło na podstawie art. 2 ust 1,2,3 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U nr 79 poz. 464) i zostało stwierdzone decyzją Urzędu Wojewódzkiego w P.z dnia 4 maja 1992 roku (...). Wnioskodawca jest następcą prawnym (...) Przedsiębiorstwa (...) w Z..

Również działki uczestników małż B. oznaczone nr (...) i (...) stanowiły własność Skarbu Państwa. Są one częścią dawnej działki (...), która wraz z działką (...) została nabyta z mocy prawa przez Gminę P. na podstawie art. 5ust 1pkt1 w związku z art. 18ust 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych (Dz.U nr 32 poz.192). Nabycie własności tej nieruchomości przez Gminę P. zostało stwierdzone decyzją Urzędu Wojewódzkiego w P.z dnia 28 sierpnia 1992 roku (...) - (...). W późniejszym czasie doszło do ustanowienia przez Gminę prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Pracy (...), które to prawo w zakresie działek (...) przeszło na rzecz L. i J. B. (1), a w grudniu 2011 roku w oparciu o decyzję Prezydenta P. przekształciło się w prawo własności (informacje wynikające z akt ksiąg wieczystych). Powołany przez skarżących podział działki (...) na 16 mniejszych działek, w tym (...), miał miejsce w 2000 roku, a więc już po upływie 10 lat po tym jak zaistniała potrzeba ustanowienia służebności dla użytkownika wieczystego działki (...). Wiązanie przez skarżących potrzeby ustanowienia służebności drogowej z wyodrębnieniem działki (...) i wywodzenie z treści przepisu art. 145§ 2 zd 2kc, że służebność powinna być ustanowiona przez działkę (...) nie jest uprawnione. Z punktu widzenia dyrektywy wskazanej w przepisie art. 145§ 2 zd 2kc sytuacje działki (...) jak i (...) oraz (...) są jednakowe. Podobnie rzecz przedstawia się z powołanymi w apelacji wnioskodawcy postanowieniem Urzędu Miasta P. Wydział Architektury i Budownictwa 24 stycznia 2000 roku, opiniującego pozytywnie projekt podziału działki (...) (k 120a) i decyzji Prezydenta Miasta P.z dnia 20 kwietnia 2000 r., zatwierdzającej projekt podziału działki (...) (k 261). Otóż według treści tej decyzji warunek pod jakim zatwierdzono projekt podziału odnosi się wyłącznie do ustanawiania służebności przy zbywaniu tych nowo wydzielonych działek, które nie mają dostępu do drogi publicznej. W żadnym razie nie dotyczy ustanawiania służebności dla innych działek, które nie były objęte podziałem, w tym dla użytkownika działki (...). W tym przypadku przywołane w apelacji wnioskodawcy akty administracyjne nie tworzą żadnych preferencji przy wyborze wariantu przebiegu służebności dla użytkownika wieczystego działki (...).

Stosownie do przepisu art. 145§ 2 zd 1 kc przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz najmniejszym obciążeniem gruntów przez które droga ma prowadzić. Z kolei stosownie do § 3 tego art. przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno gospodarczy. Z przepisów tych wynika, że przeprowadzenie drogi koniecznej stanowi wynik łącznej oceny potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić oraz interesu społeczno - gospodarczego.

W przypadku możliwości wyboru między kilkoma gruntami co do przeprowadzenia drogi koniecznej interes społeczno - gospodarczy wymaga, żeby w braku przeciwwskazań z punktu widzenia potrzeb nieruchomości niemającej dostępu, droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek tego przeprowadzenia będzie najmniejszy.

Dokonany przez sąd pierwszej instancji wybór przebiegu służebności ustanowionej dla użytkownika wieczystego nieruchomości, wykorzystywanej przez podmiot gospodarczy na cele związane z tą działalnością, nie przez nieruchomość o charakterze mieszkaniowym lecz przez nieruchomość uczestników małż B., także przeznaczoną i wykorzystywaną na działalność gospodarczą, na której w znacznej części przebiega urządzona już droga komunikacyjna, jest wyborem trafnym i w pełni odpowiadającym wskazaniom zawartym w przytoczonych powyżej przepisach. Uwzględni nadto interes wnioskodawcy, który w przypadku wyboru warianty przebiegu drogi przez nieruchomość oznaczoną nr (...) mógłby jedynie poruszać się pojazdami tylko do 3,5 tony, a nie do 8 t, jak w przypadku wariantu przebiegu przyjętego przez sąd. Dążeniem apelującego jest uzyskanie służebności zapewniającej mu poruszanie się największymi i najcięższymi pojazdami.

Sąd pierwszej instancji w sposób należyty rozważył wszystkie okoliczności sprawy, dokonał oceny potrzeb nieruchomości władnącej, najmniejszego obciążenia gruntów oraz interesu społeczno - gospodarczego, a wynikiem łącznym tej oceny jest prawidłowe określenie przebiegu służebności drogowej.

Dodatkowo w związku z zarzutami apelacji uczestników małż B. należy stwierdzić, iż sąd pierwszej instancji również rozważał przebieg

służebności według trzeciego wariant K., stanowiącego modyfikację wariantu żadanego przez wnioskodawcę, a polegającego na nieznacznym przesunięciu obecnie istniejącej starej drogi i objęcie nią również działki (...). Wariant ten został odrzucony przez sąd pierwszej instancji z przyczyn podanych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Stanowisko sądu w tym przedmiocie podlega akceptacji. W tym stanie rzeczy nie zachodziła potrzeba wzywania do udziału w sprawie osoby w dyspozycji której znajduje się działka (...). Należy także zauważyć że o wyborze przebiegu drogi nie powinien decydować wyłącznie fakt, że wnioskodawca w przeszłości korzystał z szlaku drogowego przez działkę (...) i wspólnota mieszkaniowa akceptowała taki stan rzeczy, a w odpowiedzi na zgłaszane propozycje wnioskodawcy podejmowała uchwały wyrażające zgodę na korzystanie przez wnioskodawcę w ograniczonym zakresie z istniejącej drogi.

Uznając zatem, że sąd pierwszej instancji nie dopuścił się zarzucanych w apelacjach naruszeń prawa procesowego i materialnego Sad Okręgowy obie apelacje, jako pozbawione uzasadnionych podstaw, oddalił art. 385 kpc.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Stanisław ŁęgoszSSR Witold Uchroński

Na oryginale właściwe podpisy