

Sygn. akt II Ca 874/19

POSTANOWIENIE

Dnia 13 lutego 2020r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia: Grażyna Kobus

Sędziowie: Paweł Banach (spr.)

Joanna Sawicz

Protokolant: Elżbieta Janus

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2020 r. w Świdnicy

na rozprawie sprawy

z wniosku (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W.

przy udziale R. K. i M. K.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 1 sierpnia 2019 r., sygn. akt (...)

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestników 240 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

(...)

Sygn. akt II Ca 874/19

UZASADNIENIE

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. we wniosku wniesionym w dniu 22 czerwca 2018 r. wystąpił o ustanowienie na nieruchomości stanowiącej własność R. K., położonej w D. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...) na rzecz każdego z właścicieli/użytkowników wieczystego nieruchomości, położonych w D., stanowiących własność/oddanych w użytkowanie wieczyste (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., składających się z działek ewidencyjnych: nr (...), służebności drogi koniecznej o szerokości odpowiadającej przepisom i przebiegu wytyczonym przez biegłego geodetę. Wniósł także o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kwoty 1.000,-zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Na uzasadnienie wniosku podał, że spółka (...) jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości wymienionych w petitum wniosku, na których wnioskodawca zamierza rozpocząć realizację inwestycji polegającej na budowie obiektów handlowo - usługowych (galerii handlowej), co determinuje konieczność zapewnienia tym obiektom odpowiedniego dostępu

do drogi publicznej. Powołując się na określone przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wnioskodawca wskazał, że wszelkie działania związane z realizacją inwestycji uzależnione są od przebudowy zjazdu z drogi wojewódzkiej nr (...) poprzez teren (...) (L). Działka będąca własnością uczestnika o numerze (...) została opisana w planie symbolem „(...)”, a więc teren tej działki przeznaczony został pod teren drogi wewnętrznej o parametrach drogi lokalnej. Próby polubownego ustanowienia na działce uczestnika służebności drogi koniecznej podjęte przez wnioskodawcę okazały się bezskuteczne. Wnioskodawca podał jednocześnie, że nieruchomości przeznaczone pod teren inwestycji nie są w sposób całkowity pozbawione dostępu do drogi publicznej. Są bowiem połączone z drogą publiczną za pomocą drogi przebiegającej przez nieruchomość składającą się z działki ewidencyjnej nr (...), będącą własnością S. (...) i oddaną w użytkowanie wieczyste wnioskodawcy i innym podmiotom. Istniejący dostęp uznać należy jednak za nieodpowiedni zarówno pod względem fizycznym, jak i prawnym. Uzasadniając swoje stanowisko, wnioskodawca wskazał że cechy fizyczne aktualnie istniejącej drogi nie spełniają warunków wymaganych dla nieruchomości o przeznaczeniu usługowym, droga przebiegająca wzdłuż działki nr (...) jest drogą wyłącznie lewoskrętną, pozostaje w części działki nieobjętej samej inwestycji, na jej uboczu, będąc tym samym niefunkcjonalną dla nieruchomości wnioskodawcy. Obecna droga prowadzi jedynie do utrudnień komunikacyjnych oraz kreowania niebezpiecznych sytuacji na drodze. Następnie wnioskodawca podniósł, że droga przebiegająca wzdłuż działki nr (...), nie zapewnia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej także pod względem prawnym, wobec faktu że wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...) wraz z innymi podmiotami, co powoduje że dostęp do drogi publicznej nie jest zupełnie nieskrępowany i prawnie zapewniony.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania R. K. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wskazał, że nieruchomość wnioskodawcy, na której zamierza realizować inwestycję budowy galerii handlowej, posiada dostęp do drogi publicznej od ul. (...), a twierdzenia wnioskodawcy o nieodpowiedniości tego dostępu są gołosłowne. Uczestnik zwrócił uwagę, że działka nr (...) składała się niegdyś z działek nr (...) i stanowiła wówczas przedmiot własności poprzednika prawnego S. K. (prezesa zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.) – spółki (...) sp. z o.o. Przed tutejszym Sądem toczyło się postępowanie pod sygnaturą akt I Ns 819/09 zainicjowane wnioskiem spółki (...) o obciążenie nieruchomości uczestnika służebnością drogi koniecznej, jednak wniosek ten został prawomocnie oddalony. Uczestnik postępowania zaproponował roszczeniu wnioskodawcy także co do wysokości zaproponowanego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Postanowieniem z dnia 23 października 2018 r., S. (...) wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania M. K.. Uczestniczka poparła stanowisko wyrażone w odpowiedzi na wniosek uczestnika R. K..

Na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2019 r. wnioskodawca zmodyfikował wniosek w ten sposób, że wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w D. składającej się z działki o numerze (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...), wskazując że wymieniona działka pozbawiona jest jakiegokolwiek dostępu do drogi publicznej. Na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2019 r. wnioskodawca ponownie zmodyfikował wniosek domagając się ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości składającej się z działek nr (...).

Sąd Rejonowy, po przeprowadzeniu rozprawy, ustalił że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położonej w D., obręb P., objętej księgą wieczystą o numerze (...). Poprzednio działka ta obejmowała m.in. działki o numerach ewidencyjnych (...), będące własnością spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, przeniesione następnie na S. K., aktualnego prezesa zarządu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Sposób korzystania określony w księdze wieczystej dla tej nieruchomości to „zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”. Po podziale geodezyjnym dokonanym w 2019 r., wskazana działka została podzielona na działki o numerach ewidencyjnych: (...), (...) i (...). Spółka (...) jest ponadto użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położonej w D., obręb P., objętej księgą wieczystą o numerze (...). Po podziale geodezyjnym dokonanym w 2019 r., wskazana działka została podzielona na działki o numerach ewidencyjnych: (...), (...) i (...). W użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy pozostają także nieruchomości: składająca się z działek o numerach ewidencyjnych (...),

objęta księgą wieczystą o numerze (...) oraz składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...), objęta księgą wieczystą o numerze (...).

Z kolei działka o numerze ewidencyjnym (...), położona w D., obręb P., objęta księgą wieczystą o numerze (...), stanowi własność uczestników postępowania R. K. i M. K. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Rondo wybudowane na skrzyżowaniu ul. (...) oraz ul. (...) w D., będące drogą publiczną, przewiduje zjazd bezpośrednio na działkę numer (...). Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że Rada Miejska w D. uchwaliła w dniu 6 października 2008 r. uchwałę nr (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w D. ograniczonego ulicami: B. (...), W., Ż. oraz była bocznica kolejową. Obszar ten obejmował m.in. działki o numerach ewidencyjnych (...) (według aktualnej numeracji sprzed podziału geodezyjnego z 2019 r.). W § 23 ust. 7 postanowiono: „Przed podjęciem realizacji obiektu wielkopowierzchniowego na terenie (...) inwestor musi przedłożyć porozumienie z zarządcą drogi wojewódzkiej nr (...) dotyczące warunków realizacji przebudowy skrzyżowania w celu zapewnienia dostępności terenów inwestycyjnych do tejże drogi w miejscu wskazanym w rysunku planu”. Zgodnie zaś z § 23 ust. 8: „Warunkiem dopuszczenia do użytkowania nowych obiektów na terenie U2 jest przebudowa skrzyżowania na terenie (...) oraz zapewnienie możliwości obsługi komunikacyjnej wszystkich istniejących podmiotów w obszarze objętym planem miejscowym”.

Na mocy uchwały nr (...) z dnia 24 czerwca 2013 r. doszło do skreślenia § 23 ust. 7 i 8 uchwały nr (...) z dnia 6 października 2008 r. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że zniesienie wymogów przewidzianych w wymienionych przepisach następuje na wniosek inwestora projektowanej galerii handlowej. Dotychczasowy plan wymaga, aby przed przystąpieniem do użytkowania galerii ww. rondo zostało zrealizowane oraz zapewniona została możliwość obsługi komunikacyjnej wszystkich istniejących podmiotów w obszarze objętym planem. Bez spełnienia tego wymogu galeria nie może zostać oddana do użytkowania. Według stwierdzeń inwestora jest to główna przeszkoda na drodze realizacji obiektu w związku z tym, że skomunikowanie terenu z rondem ma się odbywać poprzez nieruchomość, która znajduje się we władaniu innego podmiotu, natomiast próby jej nabycia nie powiodły się. Ponadto inwestor posiada uzgodniony z zarządcą ul. (...) – drogi wojewódzkiej – wjazd na teren w miejscu skrajnego segmentu biurowca od strony ulicy (...).

Na mocy uchwały R. M. D. nr (...) z dnia 31 stycznia 2011 r. doszło do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w D. ograniczonego ulicami: B. C., W., Ż. oraz bocznica kolejową. Działka nr (...), jak również obszar ronda na skrzyżowaniu ul. (...) i ul. (...), nie zostały objęte zmianami. Przy uchwalaniu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono uwagę wniesioną do projektu zmiany przez S. K. (prezesa zarządu wnioskodawcy) o treści: „Umożliwienie wykonania wjazdu/wyjazdu z ul. (...) w miejscu istniejącego biurowca w części będącej własnością inwestora zgodnie z ustaleniami z zarządcą drogi nr (...)”.

W uchwale R. M. w D. nr (...) z dnia 24 września 2012 r. wprowadzone zostały m.in. następujące zapisy: § 17 ust. 1 zgodnie z którym „Obszar planu obsługiwany będzie z drogi publicznej, poprzez drogi i ulice wewnętrzne ogólnodostępne nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych” oraz § 19 ust. 5 zgodnie z którym „Zmiana dotychczasowego terenu na cele zgodne z funkcją podstawową lub uzupełniającą wymaga przebudowy zjazdu z drogi wojewódzkiej poprzez teren (...) (L) zgodnie z planem oraz przepisami odrębnymi.” Wojewódzki Sąd Administracyjny we W. wyrokiem z dnia 10 lipca 2013 r., sygn. akt (...) stwierdził nieważność wskazanej uchwały w całości.

Działka o numerze ewidencyjnym (...) (numeracja sprzed podziału geodezyjnego z 2019 r.) sąsiaduje z działkami o numerach ewidencyjnych (...) należącymi do uczestników postępowania. Skomunikowanie działki numer (...) z rondem na skrzyżowaniu ul. (...) oraz ul. (...) w D. możliwe byłoby poprzez przejazd przez działkę uczestników postępowania o numerze (...). Działka numer (...) sąsiaduje także z działką będącą w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy numer (...). Z kolei działka numer (...) sąsiaduje bezpośrednio z działką o numerze ewidencyjnym (...). Ta ostatnia działka stanowi nieruchomość będącą własnością S. P. i będącą w użytkowaniu wieczystym: spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w D. w (...) częściach, (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w D. w (...) części, (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w (...) częściach oraz H. P. w (...) części. Działka o numerze ewidencyjnym (...) wykorzystywana jest jako droga dojazdowa m.in. dla działki numer (...) i innych działek znajdujących się wzdłuż i na końcu tej działki, prowadząca do drogi publicznej – ulicy (...) w D.. Na początku działki nr (...) od strony wjazdu od ulicy (...) znajduje się znak drogowy „strefa

ruchu”. Droga biegnąca przez działkę numer (...) nie jest w całości wyasfaltowana, na końcu tej drogi przed zjazdem na ul. (...) znajduje się znak drogowy „nakaz skrętu w prawo”. Drogą tą odbywa się ruch samochodowy do zakładów przemysłowych usytuowanych na działkach położonych w jej sąsiedztwie. Skomunikowanie działek powstałych po podziale geodezyjnym działki numer (...) z drogą publiczną odbywa się poprzez działkę numer (...) sąsiadującą z działką numer (...).

S. (...) w dniu 27 czerwca 2019 r. wydał decyzję nr (...), na mocy której zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. obejmujące budowę centrum handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu położonego w miejscowości D., na działkach oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) obręb P..

Sąd Rejonowy ustalił również, że przed S. R. w D. toczyło się postępowanie o sygnaturze akt (...) z wniosku spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D. przy udziale M. K. i R. K. o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości położonej przy ul. (...) w D., objętej księgą wieczystą nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej przy ul. (...) w D. objętej księgą wieczystą nr (...) (według aktualnej numeracji stanowiącej działki nr (...)) i wniosek ten został prawomocnie oddalony postanowieniem z dnia 9 grudnia 2010 r.

Przy powyższych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej podlegał oddaleniu.

Sąd I instancji wskazał, że podstawę prawną żądania stanowi przepis art. 145 § 1 k.c., wedle którego jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Z przepisu tego wynika, że podstawową przesłanką ustanowienia przedmiotowej służebności jest całkowity brak połączenia z drogą publiczną lub budynkami gospodarczymi albo też nieodpowiedni do nich dostęp. Sąd Rejonowy nie podzielał stanowiska wnioskodawcy wskazał, że działka gruntu numer (...) (aktualnie działki powstałe z jej podziału numer (...), (...) i (...)) należąca do wnioskodawcy, choć nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, to jednak posiada dostęp pośredni, tj. poprzez działkę numer (...) (po podziale działki numer (...)), która pozostaje w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy oraz działkę numer (...) która pozostaje we współużytkowaniu wieczystym wnioskodawcy i prowadzi do drogi publicznej – ul. (...). Na możliwość istnienia takiego pośredniego dostępu poprzez szlak drożny czy drogę wewnętrzną wskazuje się w judykaturze. Przykładowo, Sąd I instancji wskazał na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2010 r., II CSK 30/10, w którym zaznaczono, że brak odpowiedniego dostępu z nieruchomości do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 k.c. występuje zarówno wtedy, gdy nie ma bezpośredniego takiego dostępu, jak i wtedy, gdy nie ma dostępu do drogi publicznej poprzez drogę innego rodzaju (np. tzw. - drogę wewnętrzną), faktycznie istniejącą o odpowiedniej szerokości i ukształtowaniu, umożliwiającą nieprzerwany i nieskrępowany dostęp ogółowi osób, nawet gdy jest to droga wydzielona z działek prywatnych, zwłaszcza gdy pozostaje pod zarządem gminy. Z kolei w postanowieniu z dnia 12 października 2011 r., II CSK 94/11, Sąd Najwyższy wskazał: „Nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją szlak drożny wydzielony geodezyjnie jako droga, która, choć nie jest zaliczona do sieci dróg publicznych w rozumieniu ustawy z 1985 r. o drogach publicznych, pozostaje ujęta w planie przestrzennego zagospodarowania Gminy i znajduje się pod jej zarządem oraz jest powszechnie dostępna.”

Sąd Rejonowy wskazał również, że wnioskodawca brak dostępu do drogi publicznej działki numer (...) uzasadniał tym, że działki przylegające do działki numer (...), mające zapewnić dostęp do drogi publicznej od strony ul. (...), stanowią własność S. P. zaś wnioskodawcy przysługuje jedynie prawo użytkowania wieczystego (współużytkowania) tych działek. Również tej argumentacji nie podzielił, albowiem powołując się na postanowienie z dnia 12 października 2011 r., II CSK 94/11 Sądu Najwyższego, wskazał że „brak dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. oznacza brak prawnie zagwarantowanego połączenia nieruchomości izolowanej z siecią dróg publicznych. Za taki szlak nie może być uznana droga, po której właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu, lub inne osoby korzystające z tej nieruchomości komunikują się grzecznościowo, a nawet, gdy dostęp oparty jest na stosunku

obligacyjnym z właścicielem nieruchomości sąsiedniej. Hipotezą art. 145 k.c. jest bowiem objęty dostęp o charakterze trwałym, nie skrepowany wolą osób trzecich.” Sąd wskazał, że uprawnienia do korzystania z nieruchomości w ramach przysługującego prawa użytkowania wieczystego są bardzo zbliżone do uprawnień właściciela nieruchomości. W zasadzie korzystanie to nie różni się w istotny sposób od odpowiadającego mu uprawnienia właściciela. Z punktu widzenia społeczno – ekonomicznego, użytkowanie wieczyste w swej treści i wykonywaniu jest bardzo zbliżone do prawa własności. Świadczy o tym zestawienie przepisów art. 233 k.c. z przepisami art. 140 k.c. (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 07 maja 1998 roku, III CZP 11/98, OSNC 1998, nr 12, poz. 199). Przepisy art. 233 k.c. stanowią, że w granicach, określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób, przy czym w tych samych granicach użytkownik wieczysty może swym prawem rozporządzać. Nie sposób więc przyjąć, że szlak drogowy biegnący przez grunt będący w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy, nie daje mu dostępu prawnie zagwarantowanego, o charakterze trwałym. O tym, że nieruchomość obejmująca działki numer (...) posiada dostęp do drogi publicznej świadczy także fakt, że wymienione działki powstały z geodezyjnego podziału działki numer (...). Zgodnie bowiem z przepisem art. 93 § 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U z 2018 r., poz. 2204), „podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również 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.”

Rozważając czy dostęp działek numer (...) do drogi publicznej jest odpowiedni, Sąd Rejonowy przytoczył postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2011 r. V CSK 317/10, w którym wskazano, że „odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawiania się z nieruchomości do takiej drogi”. Z kolei w postanowieniu z dnia 14 września 2000 r., V CKN 1306/00, Sąd Najwyższy wskazał, że "odpowiednim" można uznać taki dostęp, który pozwala właścicielowi korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i właściwościami.

Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca podnosił, że nawet gdyby przyjąć, że nieruchomość – działka numer (...) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej przez działkę numer (...), to dostęp ten jest nieodpowiedni, zarówno pod względem fizycznym, jak i prawnym. Dla uzasadnienia tej tezy, wnioskodawca wskazywał, że na działce numer (...), jak i na należących do niego działkach sąsiadujących planuje inwestycję w postaci wybudowania galerii handlowej. Jednocześnie wskazał, że droga przebiegająca wzdłuż działki numer (...) pozostaje na uboczu działki obejmującej inwestycję i jest niefunkcjonalna dla nieruchomości wnioskodawcy. Dodatkowo jest drogą jednopasmową, częściowo niewyafaltowaną, z której zjazd na ul. (...) może odbywać się tylko w kierunku prawym. Powołując się na poglądy judykatury, Sąd I instancji wskazał, że brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (tj. brak rzeczywistego, trwałego i bezpiecznego dostępu) uprawnia właściciela nieruchomości do żądania ustanowienia drogi koniecznej dopiero wówczas, gdy brak ten nie może być usunięty jego własnymi staraniami (przez utworzenie połączenia w ramach tej nieruchomości) (tak w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2009 r., V CSK 480/08). Bezzasadne jest żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej w przypadku możliwości usunięcia istniejącej niedogodności dostępu do drogi publicznej (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 1952 r., C 1182/52, LEX nr 195566). W postanowieniu z dnia 10 maja 1977 r., III CRN 90/77, LEX nr 7937, Sąd Najwyższy wskazał, że „osoba ubiegająca się o ustanowienie drogi koniecznej powinna przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi publicznej przez własne grunty, w wypadku więc, gdy taka możliwość istnieje, żądanie obciążenia gruntów sąsiada powinna ograniczyć do rozmiarów niezbędnych dla uzyskania połączenia swojej działki nie mającej dostępu do drogi publicznej z inną własną działką mającą taki dostęp.” W ocenie Sądu Rejonowego istniejący aktualnie dostęp nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) do drogi publicznej poprzez działkę numer (...) jest dostępem odpowiednim, pozwalającym korzystać wnioskodawcy z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Jak wskazał sam wnioskodawca, przez drogę tą odbywa się aktualnie komunikacja z ul. (...) wszystkich nieruchomości znajdujących się na terenie dawnego zakładu (...), na których znajdują się zakłady i budynki przemysłowe. Zdaniem Sądu Rejonowego nie można uznać, że istniejący dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni w rozumieniu art. 145

§ 1 k.c. dlatego, że nie jest dostosowany do inwestycji majątkowej w postaci wybudowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, jaką zamierza realizować wnioskodawca na swojej nieruchomości. To wnioskodawca przed przystąpieniem do realizacji inwestycji powinien zadbać o dostosowanie istniejącej drogi dla potrzeb swoich zamierzeń inwestycyjnych, np. utwardzić ją w całości, poszerzyć, a nie dążyć do obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym cudzej nieruchomości. Instytucja służebności drogi koniecznej nie może służyć wygodzie właściciela działki władniającej, kosztem ograniczenia prawa właściciela działki obciążonej. Chodzi o odpowiedni, nie zaś o łatwiejszy dostęp do drogi publicznej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 646/10). Zorganizowanie natomiast łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości należy do właściciela tej nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 04 lipca 1974 roku, III CRN 125/74, OSNC 1975, nr 9, poz. 135; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2000 roku, II CKN 336/00, niepublikowane; S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2001, pkt 12 uwag do art. 145 k.c.). Sąd Rejonowy powołał się także na postanowienie SN z dnia 6 października 2000 r., IV CKN 123/00, w którym zwrócono uwagę, że ustanowienie służebności drogi koniecznej przez cudzą nieruchomość wymaga najpierw rozważenia, czyje prawo własności podlega silniejszej ochronie, skoro wykonanie jednego z nich ma być ograniczone. Porównanie to wypada na korzyść właściciela nieruchomości sąsiedniej. Własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP). Oznacza to, iż na właścicielu nieruchomości mającej dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich spoczywa w razie konieczności obowiązek korzystania z tego dostępu, a jeżeli jest to potrzebne przystosowania go do swoich potrzeb czyli uczynienia odpowiednim (por. postanowienie SN z dnia 10 maja 1977 roku, III CRN 90/77, niepublikowane; K. Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2002, s. 365; S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2001, pkt 11 uwag do art. 145 k.c.).

W konkluzji Sąd Rejonowy wskazał, że żądanie wnioskodawcy zmierza w istocie do stworzenia bardziej dogodnego połączenia z drogą publiczną niż połączenie obecnie istniejące. Dlatego nie może ono podlegać ochronie prawnej. Podzielić należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 172/00, zgodnie z którym: „jeżeli nieruchomość ma wystarczające połączenia drogowe, pozwalające na normalne gospodarcze korzystanie z niej, a jedynie wygodniej byłoby korzystać z innego połączenia prowadzącego przez grunt sąsiedni, to takie udogodnienie nie uzasadnia ustanowienia drogi koniecznej.” Nie znajdują uzasadnienia twierdzenia wnioskodawcy o konieczności ustanowienia służebności drogi koniecznej biegnącej przez działkę uczestników numer (...) z powodu zagrożeń w ruchu drogowym w razie pozostawienia dostępu do działek numer (...) poprzez dotychczasową drogę przebiegającą przez działkę numer (...). Wnioskodawca podał, że natężony ruch drogowy jaki będzie generowany w ramach budowy inwestycji galerii handlowej, będzie powodować powstawanie sytuacji niebezpiecznych na drodze i utrudnień komunikacyjnych w ruchu. Trzeba wskazać, że realizacja inwestycji jaką jest budowa galerii handlowej niewątpliwie spowoduje znaczne zwiększenie natężenia ruchu, jednak twierdzenia wnioskodawcy o powstaniu zagrożeń w ruchu drogowym są nieudowodnione. Podobne zagrożenia mogłyby powstać także w razie wybudowania zjazdu łączącego działki numer (...) z rondem na skrzyżowaniu ul. (...) z ul. (...) poprzez działkę uczestników postępowania, bo i w tym przypadku natężenie ruchu byłoby znacznie zwiększone. Nie istnieją także przeszkody natury prawnej dla przyjęcia, że dostęp do drogi publicznej poprzez działkę numer (...) jest nieodpowiedni. Jak wykazali uczestnicy postępowania, przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego warunkujące zmianę dotychczasowego zagospodarowania terenu i przystąpienie do użytkowania galerii handlowej od skomunikowania działki wnioskodawcy z drogą publiczną poprzez rondo na skrzyżowaniu ul. (...) z ul. (...) (od przebudowy zjazdu z drogi wojewódzkiej nr (...) poprzez teren (...) (L)), obecnie nie obowiązują na skutek bądź skreślenia bądź stwierdzenia nieważności odpowiedniej uchwały R. M. D.. O braku przeszkód natury prawnej świadczy najlepiej wydanie przez S. (...) w dniu 27 czerwca 2019 r. decyzji nr (...), na mocy której S. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. centrum handlowo-usługowego na działkach oznaczonych numerami geodezyjnymi (...). Skoro nieruchomość wnioskodawcy ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy oddalił. Tym samym oddalił wniosek dowodowy wnioskodawcy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety celem wyznaczenia pasa służebności drogi koniecznej przez działkę wnioskodawców numer (...), wnioski dowodowe uczestników o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, jak również o powtórzenie

dowodu z oględzin nieruchomości, ponieważ dotychczas przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie wszystkich istotnych okoliczności dla oceny zaistnienia przesłanek żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł stosownie do przepisu art. 520 § 3 zd. 1 k.p.c., wobec tego, że interesy uczestników były sprzeczne. Na rzecz uczestników postępowania Sąd zasądził koszty w wysokości po 497 zł, na które składały się koszty zastępstwa procesowego: 480 zł (§ 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa: 17 zł.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł wnioskodawca, a zaskarżając je w całości zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 145 § 1 k.c. w zw. z art. 145 § 2 i 3 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na:

- uznaniu, że dostęp zapewniony przez działki sąsiednie, niebędące własnością wnioskodawcy, jest dostępem odpowiednim w rozumieniu art. 145 § 1 k.c.,
- zawężającym rozumieniu pojęcia odpowiedniości dostępu drogi publicznej, który sprowadza się do konstatacji, że żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej jest wykluczone, jeżeli dostęp do drogi publicznej istnieje, mimo że nie pozwala on na korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem,
- przyjęciu, że bezzasadne jest żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej w razie możliwości dostosowania istniejącego dostępu do potrzeb nieruchomości, mimo braku dokonania koniecznego w tym przypadku porównania kosztów urządzenia drogi na gruncie izolowanym z kwotą stanowiącą utratę wartości gruntu obciążonego wskutek ustanowienia na nim służebności oraz braku rozważenia czy doprowadzenia istniejącego dostępu do stanu odpowiadającego potrzebom jest celowe z punktu widzenia gospodarczego,
- uznaniu, że dostęp do nieruchomości wnioskodawcy jest odpowiedni mimo tego, że nie zapewnia on wszelkiej niezbędnej – ze społeczno – gospodarczego punktu widzenia – łączności z drogą publiczną, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości,

2. mające istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania tj. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. polegające na oczywistej sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, że dostęp do nieruchomości wnioskodawcy do drogi publicznej jest dostępem odpowiednim przy uwzględnieniu względów prawnych i uwarunkowań technicznych drogi, podczas gdy dostęp ten nie istnieje, a nawet gdyby uznać że jest zapewniony przez działki sąsiednie, to dostęp ten nie spełnia warunków wymaganych dla nieruchomości o przeznaczeniu usługowym, które to przeznaczenie już z samej swej definicji determinuje konieczność zapewnienia dostępu do nieruchomości nieoznaczonemu kręgowi osób zainteresowanych, który to krąg w dalszej perspektywie – mając na uwadze cel inwestycji realizowanej na nieruchomości wnioskodawcy – będzie powiększał, co z kolei bezsprzecznie prowadzi do powstania sytuacji niebezpiecznych na drodze, zagrażających życiu i zdrowiu uczestników ruchu drogowego,

3. mające istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania tj. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosku dowodowego wnioskodawcy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność wyznaczenia drogi koniecznej przebiegającej przez nieruchomość uczestników z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości izolowanej oraz z najmniejszym obciążeniem nieruchomości uczestników, przez którą służebność ma prowadzić oraz oddalenie wniosku z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej, a także nieprzeprowadzenia – wobec ustalenia, że istniejący dostęp do nieruchomości w pierwszej kolejności powinien zostać przystosowany przez wnioskodawcę do potrzeb nieruchomości – dowodu z opinii biegłego na okoliczność porównania kosztów urządzenia drogi na nieruchomości, której wnioskodawca jest współwłaścicielem z sumą stanowiącą utratę wartości nieruchomości uczestników obciążonej wskutek ustanowienia na niej służebności.

Wobec powyższych zarzutów, apelujący wniósł o przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego poprzez powołanie biegłego geodety na okoliczność wyznaczenia drogi koniecznej przebiegającej przez nieruchomości uczestników z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości izolowanej oraz z najmniejszym obciążeniem nieruchomości uczestników oraz biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności a wobec tego zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku w całości ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację, uczestnicy wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna

Sąd Okręgowy przy rozpoznaniu apelacji podzielił w całości ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i uznał je za własne wobec czego nie ma podstaw i potrzeby ich ponownego przytaczania. Jedyne uzupełniająco w zakresie materiału dowodowego dopuszczono dowód z informacji nadesłanej przez S. (...)(...), który to materiał utwierdza Sąd Okręgowy co do trafności rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego i czyni zarazem zbędnym dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji i z zakresu rzeczoznawstwa. Sąd Rejonowy nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, a kwestionowane rozstrzygnięcie – zarówno w sferze jego podstawy faktycznej jak i prawnej – jest w ocenie Sądu odwoławczego trafne i w pełni odpowiadające prawu. Należy zauważyć, że zarzuty apelacji sprowadzają się w istocie do polemicznego, opozycyjnego w stosunku do Sądu Rejonowego, przywołania poglądu wnioskodawcy, bez poparcia ich podstawami natury merytorycznej, mogącymi skutecznie wykazać błąd w rozumowaniu Sądu I instancji.

I tak przechodząc do poszczególnych zarzutów apelacji należy zauważyć, że nie mogą one odnieść zamierzonego skutku.

Zarzut dotyczący naruszenia przepisów postępowania tj. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 231 k.p.c. polegający – zdaniem skarżącego – na oczywistej sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego i przyjęciu, że nieruchomości wnioskodawcy ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, podczas gdy dostęp ten nie istnieje, a nawet gdyby uznać że istnieje przez działki sąsiednie, to dostęp ten nie spełnia warunków wymaganych dla nieruchomości o przeznaczeniu usługowym, a przez powiększanie się osób zainteresowanych dostępem do planowanej inwestycji wpłynie na powstawanie na drodze sytuacji niebezpiecznych, nie jest zasadny. Trzeba od razu zauważyć i podkreślić – co także nie uszło uwadze Sądu I instancji - że warunkiem dokonania podziału geodezyjnego działek o nr (...) było stwierdzenie, że mają one dostęp do drogi publicznej w związku z zamierzoną inwestycją o charakterze usługowym. Podniesione zatem zarzuty naruszenia prawa formalnego stanowią w istocie nie tyle wykazanie dowolności w ocenie materiału dowodowego, co częstą acz niedopuszczalną polemikę z logicznym wywodem Sądu I instancji, przy czym przy jego konstrukcji, apelant nawet nie usiłuje wykazać braku logiki w rozumowaniu Sądu I instancji, przy rozwinięciu sformułowanych zarzutów w uzasadnieniu apelacji. Sąd Rejonowy szczegółowo odniósł się w uzasadnieniu pisemnym do ewentualnych obaw wnioskodawcy dotyczących bezpieczeństwa w ruchu drogowym, przy czym jawią się one obecnie jako co najmniej przedwczesne, albowiem nie jest znane konkretne usytuowanie budynków, ani też nie są znane obiektywne dane świadczące o wzmożonym a niebezpiecznym – zdaniem skarżącego - ruchu. Kluczowe dla rozstrzygnięcia fakty nie mogą opierać się przecież wyłącznie na głośnych twierdzeniach strony i jej przekonaniu, które nie znajduje oparcia w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności muszą zostać bowiem udowodnione. Wprawdzie w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 r., II CKN 786/98, OSNC 2000, nr 2, poz. 34, wyrażono pogląd, że dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni w rozumieniu art. 145 § 1, gdy wyjazd z nieruchomości przylegającej do drogi publicznej stwarza niebezpieczeństwo w ruchu drogowym i zasadniczo pogląd ten trzeba uznać za trafny z zastrzeżeniem o ile wyjazd/wyjazd z nieruchomości nie może być przystosowany przez właściciela nieruchomości w sposób zapewniający bezpieczeństwo ruchu drogowego. Ten kierunek orzecznictwa Sądu Najwyższego jest kontynuacją wcześniejszych rozstrzygnięć, o czym świadczy postanowienie z dnia 18 września

1998 r., III CKN 609/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 55, z omówieniem W. Robaczyńskiego, PS 2000, nr 10, s. 74, w którym został wyrażony pogląd, że nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej wywołany wzniesieniem przez wnioskodawcę budynku na całej szerokości nieruchomości nie uzasadnia żądania ustanowienia w postępowaniu sądowym drogi koniecznej. Uzasadniając ten pogląd, Sąd Najwyższy stwierdził trafnie, że ocena dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej przez cudzą nieruchomość wymaga zawsze najpierw rozważenia, czyje prawo własności podlega silniejszej ochronie; porównanie to wypada na korzyść właściciela nieruchomości sąsiedniej. Własność podlega równej dla wszystkich ochronie prawnej (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP), zatem w razie utrudnienia dostępu do nieruchomości wynikającego z autonomicznego aktu woli właściciela, nie może on domagać się z tego powodu ingerencji w cudze prawo własności, zakładającej pierwszeństwo w ochronie jego prawa. Wprawdzie – co oczywiste – galerie handlowe, czy sklepy wielkopowierzchniowe wymuszają spiętrzenie i to okresowe ruchu w miejscu ich lokalizacji, jednakże to rzeczą inwestora jest przyjęcie takich rozwiązań, które im zapobiegają, przy czym aktualne jest orzeczenie Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 10 maja 1977 r., III CRN 90/77, LEX nr 7937), iż „osoba ubiegająca się o ustanowienie drogi koniecznej powinna przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi publicznej przez własne grunty, w wypadku więc, gdy taka możliwość istnieje, żądanie obciążenia gruntów sąsiada powinna ograniczyć do rozmiarów niezbędnych dla uzyskania połączenia swojej działki nie mającej dostępu do drogi publicznej z inną własną działką mającą taki dostęp”. Wszystkie powyższe argumenty zostały trafnie rozważone przez Sąd Rejonowy na tle zgromadzonego i istotnego materiału dowodowego w sprawie. Rozważania te cechuje logika, analiza z punktu widzenia doświadczenia życiowego, przy czym formułowane zarzuty związane z naruszeniem art. 233 i 231 k.p.c., rozumowania tego nie zdołały podważyć z punktu widzenia powyższych kryteriów. Wskazania co do racjonalności i logiki w tej części apelacji nie tyle odnoszą się do materiału dowodowego, ile do procesu inwestycyjnego, co nie wpływa na zasadność naruszenia ww. przepisów prawa formalnego. Dodatkowo należy zauważyć, że z treści nadesłanego dokumentu przez S. (...) – którego wartości dowodowej żadna ze stron nie podważała - wynika zgodność projektowanych założeń inwestorskich z wymogami przeciwpożarowymi, możliwość skomunikowania planowanej inwestycji przy wykorzystaniu drogi wewnętrznej aprobowanej przez D. we W. (dalej jako (...)), dostępu do drogi publicznej działki nr (...) podzielonej na działki nr (...) oraz działek (...), zachowania parametrów dla działek budowlanych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieodparcie należy zauważyć, czego zresztą wnioskodawca nie kryje w kolejnych pismach, iż w istocie koszty, które musi ponieść w związku z planowaną inwestycją, usiłuje przerzucić, wkraczając w cudze prawo własności. W żadnym razie nie jest to przesłanka do uznania naruszenia ww. przepisów, niezależnie od przesłanki materialnoprawnej dla ustanowienia żądanej służebności. Niewykazanie zatem braku logiki w rozumowaniu Sądu I instancji jak i braku oceny z uwzględnieniem zasad doświadczenia życiowego, czyni zarzut ten pozbawiony podstaw, przy czym zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. nie został w ogóle uzasadniony w apelacji, a przez to trudno uznać na czym miało polegać uchybienie normie którą statuuje.

Bezasadny okazał się również zarzut procesowy, polegający na naruszeniu przez Sąd I instancji przepisów art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c., a który zdaniem apelującego miałby polegać na oddaleniu wniosku z opinii biegłego geodety na okoliczność wyznaczenia drogi koniecznej przebiegającej przez nieruchomość uczestników z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości wnioskodawcy z najmniejszym obciążeniem nieruchomości uczestników oraz oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności, a nadto nieprzeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność porównania kosztów urządzenia drogi na nieruchomości wnioskodawcy z sumą stanowiącą utratę wartości nieruchomości uczestników na skutek jej obciążenia służebnością. Analiza przebiegu postępowania przed Sądem I instancji wskazuje na to, że wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego został sformułowany w piśmie inicjującym postępowanie w zakresie oznaczenia pasa nieruchomości wzdłuż którego powinna przebiegać służebność drogi koniecznej ((...) wniosku (...) akt sprawy), podtrzymany w ostatnim akapicie pisma wnioskodawcy z 9.04.2019 r ((...) bez rozszerzenia jego tezy), a po modyfikacji wniosku – sprecyzowany w piśmie z 19.04.2019 r poprzez wyznaczenie pasa służebności drogi koniecznej – zwalczanego w piśmie uczestnika z

30.04.2019 r. Wniosek ów został potrzymany w niezmiennej formie w piśmie z dnia 14.05.2019 r. Wbrew zatem zarzutom apelacji nie mogło dojść do naruszenia ww. przepisów poprzez oddalenie opinii rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności, a nadto nieprzeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność porównania kosztów urządzenia drogi na nieruchomości wnioskodawcy z sumą stanowiącą utratę wartości nieruchomości uczestników na skutek jej obciążenia służebnością, gdyż w istocie takiego wniosku wnioskodawca zastępowany przez zawodowego pełnomocnika nie zgłosił i nie formułował w sposób stanowczy. Za taki nie może być potraktowany fragment uzasadnienia wniosku z 22.06.2019 r (z pkt (...), w którym zawarto wyłącznie warunkowy wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (bez sprecyzowania jego specjalności) na okoliczność kwoty wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Wypada tu także wskazać, że z punktu widzenia wymogów prawa formalnego – Sąd Rejonowy w zakresie wniosków dowodowych wymagających wiedzy specjalnej - oddalił wyłącznie wniosek o opinię biegłego z zakresu geodezji (pkt (...) postanowienia z dnia (...) r k.- (...)) – nie wypowiadając się w zakresie bliżej niesprecyzowanych wniosków apelującego, a dotyczących biegłego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, przy czym zastrzeżenia do protokołu zgłoszone na rozprawie z dnia (...) r, nie odnoszą się do tego wniosku, którego - co należy zaznaczyć - w istocie wnioskodawca nie sprecyzował przed sądem I instancji. Nie ma zatem mowy o uchybieniu w tym zakresie ww. przepisom prawa procesowego, stosowanym odpowiednio w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2 k.p.c.). Sąd Okręgowy zwraca tu nadto uwagę, iż w świetle dowodów z dokumentów pochodzących z postępowania administracyjnego a związanych z pozyskaniem pozwolenia na budowę, prowadzenie postępowania dowodowego z udziałem biegłego z zakresu geodezji i rzeczoznawstwa było zbędne również na etapie rozpoznania apelacji, niezależnie już od tego że wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego był spóźniony ze względu na treść art. 381 k.p.c. Również bowiem oględziny przedmiotowych nieruchomości, przeprowadzone przez Sąd I instancji, wykazują, że działka nr (...) stanowi aktualnie drogę dojazdową do drogi publicznej z oznaczeniem u jej początku jako strefa ruchu i prowadzi do działek (...), następnie podzielonych, przy czym skoro drogi wewnętrzne są prawnie przewidzianym elementem układu drogowego i mogą łączyć się z drogami publicznymi (art. 8 ustawy o drogach publicznych z dnia 21.03.1985 r Dz.U.2018.2068 t.j. z dnia 2018.10.30), to w niniejszej sprawie musi być traktowana ona (jak wskazuje na to mapa i decyzje administracyjne S. (...)) jako część systemu komunikacji, stanowiącą dostęp do wyznaczonej drogi publicznej. Z treści decyzji administracyjnych z 27.06.2019 i 11.09.2019 r wynika, że jest ona przewidziana do wykorzystania jako droga skomunikowania pośrednio – także co do projektowanego obiektu handlowo – usługowego. Nie trzeba tu dodawać, że ww. decyzje będąc pozwoleniem na budowę obiektów handlowych nie zostałyby wydane, gdyby planowana zabudowa nie miała odpowiedniego dla jej przeznaczenia dostępu do drogi publicznej. Nie było zatem podstaw do przedłużania niniejszego postępowania, skoro okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały wyjaśnione. Z tych samych względów należało uznać za spóźnioną ekspertyzę prywatną złożoną na etapie postępowania apelacyjnego ((...)). Dowód ten mógł być przedstawiony już na etapie postępowania przed sądem I instancji, przy czym jego treść nie podważa ani treści ww. decyzji administracyjnych, ani też nie podważa prawidłowych ustaleń i wykładni przepisów prawa materialnego przyjętej przez Sąd Rejonowy.

Nie może odnieść skutku zarzut dotyczący naruszenia prawa materialnego tj. art. 145 § 1 w zw. z art. 145 § 2 i 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że: dostęp zapewniony przez działki sąsiednie nie będące własnością wnioskodawcy jest dostępem odpowiednim, konstatacji, że dostęp do drogi publicznej istnieje, mimo że nie pozwala on na korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, przyjęciu, że bezzasadne jest żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej w razie możliwości dostosowania istniejącego dostępu do potrzeb nieruchomości, mimo braku porównania kosztów urządzenia drogi z kwotą stanowiącą utratę wartości gruntu obciążonego oraz braku rozważenia czy doprowadzenie istniejącego dostępu do stanu odpowiadającego potrzebom

jest celowe z punktu widzenia gospodarczego oraz uznaniu że dostęp jest odpowiedni mimo, że nie zapewnia on wszelkiej niezbędnej łączności z drogą publiczną. Zarzuty te oscylują już zatem wokół zanegowania wyrażonego przez Sąd Rejonowy stanowiska, jakoby istnienie obecnego dostępu do drogi publicznej stanowiło odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Uzasadniając tak sformułowane stanowisko skarżąca spółka wskazała, że w chwili obecnej posiada dostęp do drogi publicznej jednakże z uwagi na planowane zagospodarowanie terenu poprzez budowę galerii, dostęp ten nie będzie odpowiedni. W ocenie Sąd Okręgowego podniesione przez skarżącą argumenty, skonkretyzowane powyżej, nie mogą skutkować wzruszeniem zaskarżonego postanowienia. Przesłanką roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Chodzi tu zarówno o całkowity brak takiego dostępu, jak i gdy dostęp wprawdzie istnieje, ale jest nieodpowiedni, gdyż nie zapewnia niezbędnej łączności umożliwiającej normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości (np. z uwagi na uzasadnione potrzeby związane z przeznaczeniem nieruchomości, ukształtowaniem terenu). Odpowiedni dostęp do drogi publicznej zależy więc od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi (zob. m.in.: postanowienie SN z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 172/00, Lex nr 52512; postanowienie SN z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 895/00, Lex nr 55166; postanowienie SN z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00, Lex nr 78849). Ocena zatem wyrażona w apelacji iż doszło do wadliwej wykładni ww. przepisów w istocie stanowi polemikę ze stanem faktycznym i wywiedzionymi z niego wnioskami. Działki sąsiadujące z działkami (...) tj. po podziale działki nr (...) na (...) i (...) pozostają w użytkowaniu wieczystym tego samego podmiotu tj. wnioskodawcy, który zamierza je wykorzystać dla tego samego celu gospodarczego. Nie ma znaczenia, że działki te nie stanowią własności wnioskodawcy, bo działki te pozostają w jej użytkowaniu wieczystym i już przez działkę nr (...) (a po jej podziale przez działkę (...) vide mapa k.- (...)) mają zapewniony dostęp do drogi publicznej. Są ze sobą funkcjonalnie powiązane, w szczególności podmiotowo – skoro pozostają we władaniu prawnym tej samej spółki. Wypada przy tym zwrócić uwagę na to, że w piśmiennictwie prawniczym, a także w orzecznictwie Sądu Najwyższego od dawna dominuje pogląd, że możliwe jest ustanowienie służebności drogi koniecznej nie tylko na nieruchomości (stanowiącej własność określonego podmiotu), ale także na prawie użytkowania wieczystego, przysługującego innemu podmiotowi (zob. ostatnio w tej materii - np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2017 r., III CZP 101/16, OSNC 2017, nr 11 poz. 123 i przedstawiona tam analiza orzecznictwa; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2016 r., III CZP 31/16, OSNC 2017, Nr 5, poz. 56). W tym sensie zatem wnioskodawca powinien wykorzystać własne możliwości dla polepszenia dostępu do działek ze względu na planowaną budowę galerii handlowej. Sąd przy ocenie przesłanek z art. 145 k.c. nie miał obowiązku – wobec braku inicjatywy dowodowej na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego - dokonywać hipotetycznej oceny porównania kosztów urządzenia drogi z kwotą stanowiącą utratę wartości gruntu obciążonego. Przepis ten bowiem nie wymaga dokonywania tego typu zabiegów, przy czym wbrew tezie apelacji działki o nr (...) nie są działkami izolowanymi, a działka nr (...) podzielona na działki (...) pozostaje w wieczystym użytkowaniu wnioskodawcy do 2089 roku, przy czym podział działek (...) byłoby niedopuszczalny, gdyby nie miały one dostępu do drogi publicznej (argument z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Działka nr (...) stanowiąc obecnie drogę wewnętrzną pozostaje we współużytkowaniu wieczystym również wnioskodawcy do roku 2089 r. tak jak działka nr (...) (której użytkownikiem wieczystym pozostaje wyłącznie wnioskodawca).

Sąd Okręgowy przy rozpoznaniu apelacji podziela ten argument uczestników, iż w sprawie nie tyle chodzi o zachowanie czy zapewnienie odpowiedniego dostępu, lecz w istocie o wygodniejszy dostęp na potrzebę przyszłych, co wypada podkreślić, zamierzeń inwestorskich spółki (żadna z działek jak dotąd nie jest zabudowana i jak dotąd trudno uznać by ze względu na ich przeznaczenie dostęp do nich nie był odpowiedni ze strony drogi publicznej). Przypomnieć jednak należy, że art. 145 k.c. nie jest źródłem roszczeń o ustanowienie służebności drogi zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej niezbędnej dla zapewnienia dostępu do drogi publicznej (wyrok Sądu Najwyższego z 18 listopada 1998 roku, II CKN 45/98, LEX nr 577279). Przywoływane orzecznictwo na poparcie tez apelacji, nie może odnieść skutku albowiem tyczy się ono odmiennych sytuacji faktycznych i obejmowało konkretny stan, przy czym zawsze - zgodnie ze stanowiskiem doktryny oraz judykatury - ustalenie, czy przedmiotowy dostęp jest odpowiedni, zależy od konkretnego stanu faktycznego i nie można abstrahować od tego, że art. 145 k.c. stanowi ograniczenie prawa własności i dlatego ustanowienie

szużebnoŝci drogowej na cudzym gruncie powinno miec charakter wyjątkowy. Już z treŝci pisma S. P. z dnia 19.12.2019 r wynika, że projektowane centrum – handlowe na działkach (...) przewiduje urzãdzenie parkingu dla samochodów na tym terenie wraz z ciãgami pieszym i pieszo jezdny. Zaplanowane sã także drogi ze strefami dostaw, przy czym wjazd zaprojektowano zgodnie z pismem (...) we W. z drogi (...) a następnie przez teren drogi wewnętrznej nr (...). Dla drugiego budynku handlowego na działkach (...) zlokalizowanego wzdłuż zachodniej granicy działki – dojazd zaprojektowano od strony południowej przez działkę nr (...), a w opracowaniu mimo że zaplanowano również parking dla samochodów osobowych i ciãgi pieszo – jezdne nie obejmował on drogi dojazdowej. Oba projekty, mimo że sã zgodne z wymogami ochrony ppoż. nie przewidują alternatywnych rozwiązań komunikacji. Skoro jednak (...) przewiduje moŝliwość skomunikowania działek (...) i projektowanego tam obiektu handlowo – usługowego z drogã (...) bezpośrednio przez istniejący wlot z ronda oraz poŝrednio przez teren drogi wewnętrznej na działce (...), na którą prowadzi zjazd publiczny z drogi wojewódzkiej nr (...), to rzeczą inwestora jest takie zagospodarowanie terenu bezpośrednio przylegającego do działki nr (...), aby dojazd był zarówno bezpieczny jak i wygodny dla niego samego i przyszłych potencjalnych klientów galerii. Sąd Rejonowy prawidłowo w tej mierze wskazał na moŝliwe rozwiązanie poszerzenia pasów (czy stworzenia miejsca do manewrowania pojazdami) kosztem części działki o poprzednim oznaczeniu nr (...), przez którą moŝe – i nawet jest planowany – dojazd do działek po podziale działki nr (...). Ocena ta nie moŝe też tracić z pola widzenia moŝliwości wykorzystania przy komunikacji wjazd/wyjazd działek nr (...) pozostających w uŝytkowaniu wieczystym wnioskodawcy. Argument zwiãzany z tym, że część działek pozostaje w uŝytkowaniu wieczystym, a przez to istnieje obawa zachowania stabilizacji dla inwestora jest też o tyle nietrafny, albowiem z ww. dokumentu wynika wprost, że inwestor ŝwiadomie zamierza zbudować galerię na działkach częściowo będących jego własnoŝciã a częściowo pozostających w uŝytkowaniu wieczystym. Planując zatem zabudowę tych działek jak i ich skomunikowanie w ciãgach pieszo – jezdnych, planując wreszcie parkingi dla pojazdów, powinien tak przygotować inwestycję by jak najpełniej wykorzystać ich potencjał w jego wladaniu pozostających, a dopiero gdyby i te zabiegi okazały się niewystarczające, gdy wnioskodawca wykaŝe, że trudnoŝci te nie wynikają z jego własnych decyzji i że nie jest w stanie usunãć ich we własnym zakresie, dãżyć do ustanowienia stosownej szużebnoŝci. Planowana galeria traktowana jako obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze zwiãzanymi z nim urzãdzeniami budowlanymi musi być, biorąc pod uwagę przewidywany okres jej uŝytkowania, zaprojektowana i budowana w sposób okreŝlony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej (art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy prawo budowlane z 7.07.1994 r Dz.U.2019.1186 t.j. z dnia 2019.06.26). Ze względu jednak na to, że obecny (aktualny) stan działki nie daje podstaw do obciãżania szużebnoŝciã działki nr (...), żãdanie wniosku, również w jego zmodyfikowanej wersji, słusznie Sąd I instancji oddalił, przy czym nie doszło w ocenie Sądu Okręgowego do obrazy prawa materialnego zarzucanej w apelacji. W istocie bowiem żãdanie dotyczy dostosowania do planowanej inwestycji dostępu do drogi publicznej. A z punktu widzenia planowania i zagospodarowania terenu powinno być odwrotnie. To planowaną inwestycję naleŝy dostosować do istniejących warunków. Działki nie sã obecnie zabudowane, mają dostęp do drogi publicznej i jest on odpowiedni. Na etapie planowania i zabudowy wykorzystując społeczno – gospodarcze przeznaczenie działki naleŝy dostosować zamierzenie do istniejących rozwiązań, wykorzystując obecny dojazd a w razie koniecznoŝci rozbudować go własnym kosztem, bez wkraczania w cudzą własnoŝć, gdyż nie ma w realiach niniejszej sprawy takiej koniecznoŝci. W rozumieniu bowiem art. 145 k.c. "odpowiedni" dostęp do drogi publicznej nie oznacza dostępu najbardziej dogodnego dla planowanej zabudowy działki. W postanowieniu SN z dnia 4 lipca 1974 r., III CRN 125/74, OSNCP 1975, nr 9, poz. 135, z glosami W. Katnera, OSPiKA 1976, z. 10, poz. 177, i A. Kuźniara, NP 1976, nr 5, s. 804, oraz z omówieniem A. Szpunara i W. Wanatowskiej, NP

1976, nr 9, s. 1277, a także Z. Radwańskiego i J. Panowicz-Lipskiej, NP 1979, nr 2, s. 82, wskazano, że "roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145 § 1) powstaje dla właściciela nieruchomości wtedy, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich. Przepis ten nie przewiduje natomiast takiego roszczenia w sytuacji, gdy trudności drogowe wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości, ze względu na którą służebność miałyby być ustanowiona, w takim bowiem wypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Zorganizowanie natomiast łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości należy do właściciela tej nieruchomości".

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono także uwagę na to, że można spotkać się z zapatrywaniem, zgodnie z którym uznanie, że nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej wymaga stwierdzenia dwóch przesłanek. Po pierwsze, że suma kosztów wykonania i utrzymania urządzenia koniecznego do doprowadzenia do stanu odpowiedniego istniejącego dojazdu byłaby znacznie wyższa od uszczerbku nieruchomości, przez którą droga ta ma prowadzić, polegającego na wyjęciu spod eksploatacji pasa gruntu. Po drugie, dostęp może być uznany za nieodpowiedni tylko wtedy, gdy zwiększenie użyteczności nieruchomości wskutek ustanowienia służebności drogowej przewyższałoby uszczerbek gruntów, przez które droga ma prowadzić (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1970 r., III CRN 412/70, Informacja Prawnicza 1971/1/3). W nowszym jednak orzecznictwie wyrażony został pogląd wskazujący na potrzebę skorygowania wskazanego wyżej kierunku wykładni art. 145 § 1 k.c. W postanowieniu z dnia 6 kwietnia 2004 r., I CK 552/03, OSNC 2005/4/70, Sąd Najwyższy wskazał, że eksponowanie ścisłej zależności między kosztem urządzenia odpowiedniego dostępu na własnej nieruchomości a rozmiarem uszczerbku nieruchomości sąsiedniej stanowi w istocie zestawianie ze sobą dwóch z natury nieporównywalnych wielkości. Mogą one wprawdzie stanowić jedną z okoliczności branych pod uwagę przy ocenie zasadności roszczenia przewidzianego w art. 145 § 1 k.c., ale nie powinny przesłaniać zasadniczego waloru dostępu do drogi z własnej nieruchomości i nieobciążania innych nieruchomości, nawet w sytuacji, w której sam tylko koszt wykonania odpowiedniego dostępu, będącego trwałą i korzystną inwestycją, może być stosunkowo wysoki. Kontynuując tę myśl Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że w warunkach gospodarki rynkowej wykładnia art. 145 § 1 k.c. powinna uwzględniać wpływ rozwoju techniki na ocenę "odpowiedniości" dostępu do drogi publicznej oraz możliwości przystosowania go do potrzeb właściciela nieruchomości. Pozwala to uznać, że w sytuacji, w której istniejący dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą powinno być przystosowanie go do prawidłowego użytku, chyba że byłoby to niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów, co zachodzi zupełnie wyjątkowo. Stanowisko powyższe i przytoczoną w jego uzasadnieniu argumentację Sąd Najwyższy podzielił także w orzeczeniu z dnia 26 maja 2008 r. V CSK 81/06 i nadal zachowuje ono aktualność, a Sąd Okręgowy je w całości podziela. Nie zostały wykazane również skutecznie zarzuty dotyczące naruszenia art. 145 § 2 i 3 k.c. Nie prowadzi do tego bowiem wskazywane przez apelującego i ostatecznie nieudowodnione w sprawie rzekome żądanie zapłaty niebotycznej kwoty za wykup działki nr (...), natomiast słusznie uczestnicy wskazują, że interes publiczny w ustanowieniu służebności w istocie nie zachodzi, gdyż planowana inwestycja może powstać i przez to stworzyć dla lokalnej społeczności dodatkowe udogodnienia czy korzyści (m.in. poprzez stworzenie nowych miejsc pracy), przy wykorzystaniu możliwości leżących po stronie wnioskodawcy bez głębokiej ingerencji we własność uczestników. Wskazywane natomiast potencjalne niebezpieczeństwo spiętrzenia ruchu zostało już wyżej w uzasadnieniu omówione, a argumentacja Sądu Rejonowego w tej mierze jest racjonalna i trafna. Galeria handlowa i ruch przez nią generowany, również będzie spiętrzany na istniejącym rondzie, niezależnie od przyjętego rozwiązania. Dość dodać, że nie należy upatrywać w interesie majątkowym wnioskodawcy

szczególnego interesu publicznego. Wykładnia zastosowana przez Sąd Rejonowy nie narusza zatem ww. przepisów prawa.

Mając powyższe na względzie, apelacja jako pozbawiona podstaw podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i § 5 pkt 3 w zw. z § 10 pkt 1 Rozporządzenia MS z 22.10.2015 r w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.) tj. zasądzając 240,-zł kosztów zastępstwa.

(...)