

Sygn. akt *INs 370/18*

POSTANOWIENIE

Dnia 1 sierpnia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: ASR Ewa Malinka

Protokolant: **Edyta Szmigiel**

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2019 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przy udziale **R. K. i M. K.**

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

postanawia

I/ oddalić wniosek,

II/ zasądzić od wnioskodawcy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz uczestników postępowania R. K. i M. K. kwoty po 497 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt *INs 370/18*

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 właściciela/użytkownika 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 1000 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 206/19 została opisana w planie symbolem (...) (L)", 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 Skarbu Państwa 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 nieobejmującej samą inwestycję, na jej uboczu, będący 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. Sąd 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 ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położoną 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 dokonany w 2019 r. wskazana działka została podzielona na działki o numerach ewidencyjnych: (...), (...) i (...).

Spółka (...) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położoną w D., obręb P., objętej księgą wieczystą o numerze (...). Po podziale geodezyjnym dokonany 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 (...).

Dowód: wydruki elektroniczne ksiąg wieczystych o numerach (...) – k. 12-33, wydruki pełne działów II wymienionych ksiąg wieczystych – k. 78-89, wydruk pełny działu I-O księgi wieczystej nr (...) – k. 98-102, 175-183,

205-206, wydruk informacji pełnych KRS wnioskodawcy – k. 90-93, wyrys mapy ewidencyjnej według stanu na dzień 28 lipca 2006 r. – k. 103, wydruk mapy internetowej geoportal.pow.dzierzoniow.pl – k. 203, 204.

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 (...).

Dowód: mapa do celów projektowych według stanu na dzień 20 stycznia 2017 r. – k. 115-116, protokół z oględzin nieruchomości z dnia 5 kwietnia 2019 r. – k. 152-153.

Rada Miejska w D. uchwaliła w dniu 6 października 2008 r. uchwałę nr XXXI/189/08 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w D. ograniczonego ulicami: Batalionów Chłopskich, W., Żeromskiego 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 U2 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 XXXVII/255/13 z dnia 24 czerwca 2013 r. doszło do skreślenia § 23 ust. 7 i 8 uchwały nr XXXI/189/08 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 (...).

Dowód: uchwała nr XXXI/189/08 Rady Miejskiej D. z dnia 6.10.2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w D. z załącznikiem nr 1 – k. 34-38, załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/189/08 – k. 104, uchwała nr XXXVII/255/13 z załącznikami – k. 46, 112-114.

Na mocy uchwały Rady Miejskiej D. nr IV/32/11 z dnia 31 stycznia 2011 r. doszło do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w D. ograniczonego ulicami: Batalionów Chłopskich, W., Żeromskiego 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 (...)”.

Dowód: uchwała Rady Miejskiej D. nr IV/32/11 z dnia 31 stycznia 2011 r. z załącznikami – k. 39-41, 105.

W uchwale Rady Miejskiej w D. nr XXVI/185/12 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 II SA/Wr 252/13 stwierdził nieważność wskazanej uchwały w całości.

Dowód: uchwała Rady Miejskiej D. nr XXVI/185/12 z dnia 24 września 2012 r. z załącznikami – k. 42-45, załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI/185/12 – k. 106, wydruk wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W. z dnia 10.07.2013 r., sygn. akt II SA/Wr 252/13 – k. 107-110.

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 206/19. 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 Skarbu Państwa i będącą w użytkowaniu wieczystym: spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w D. w 9/38 częściach, (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w D. w 1/19 części, (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w 13/19 częściach oraz H. P. w 1/38 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 (...).

Dowód: mapa pogładowa ze strony internetowej geoportal.gov.pl – k. 11, wydruk mapy internetowej geoportal.pow.dzierzoniow.pl – k. 77, 173, wydruk mapy satelitarnej – k. 174, wydruk elektroniczny księgi wieczystej o numerze (...) – k. 47-53, mapa do celów projektowych według stanu na dzień 20 stycznia 2017 r. – k. 115-116, protokół z oględzin nieruchomości z dnia 5 kwietnia 2019 r. – k. 152-153.

Starosta (...) 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..

Dowód: decyzja Starosty (...) nr (...) z dnia 27 czerwca 2019 r. – k. 198-202.

Przed tutejszym Sądem toczyło się postępowanie o sygnaturze akt I Ns 819/09 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 (...)). Wniosek został prawomocnie oddalony postanowieniem z dnia 9 grudnia 2010 r.

Dowód: wniosek o ustanowienie drogi koniecznej – k. 2-4, protokół oględzin z dnia 1 września 2010 r. – k. 83-84, mapa sytuacyjna – k. 47, postanowienie Sądu Rejonowego w Dzierżonowie z dnia 9 grudnia 2010 r. – k. 103 – znajdujące się w aktach tut. Sądu o sygn. I Ns 819/09.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej podlegał oddaleniu.

Podstawę prawną żądania wnioskodawcy 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.

Wnioskodawca twierdził, że działka numer (...) (a po jej podziale działki numer (...)) stanowiąca jego własność, jest pozbawiona jakiegokolwiek dostępu do drogi publicznej, a nie zaś tylko dostępu odpowiedniego.

Nie można się zgodzić z takim twierdzeniem wnioskodawcy. 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, w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2010 r., II CSK 30/10, wskazano, 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.”

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 Skarbu Państwa, zaś wnioskodawcy przysługuje jedynie prawo użytkowania wieczystego (współużytkowania) tych działek. Taka argumentacja nie mogła zostać uwzględniona. W powołanym już postanowieniu z dnia 12 października 2011 r., II CSK 94/11, Sąd Najwyższy 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.” Wskazać trzeba, 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 współżycia 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 wydzielienia 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.”

Wobec ustalenia, że nieruchomość obejmująca działki numer (...) ma pośredni dostęp do drogi publicznej, należało w następnej kolejności rozważyć czy jest on dostępem odpowiednim.

W postanowieniu z dnia 13 kwietnia 2011 r. V CSK 317/10 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.

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 niewyasyfutowaną, z której zjazd na ul. (...) może odbywać się tylko w kierunku prawnym.

W judykaturze panuje pogląd zgodnie, z którym 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 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 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 właścicieli działki władającej, 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 Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 października 2000 r., IV CKN 123/00 zwrócił 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.).

Żądanie wnioskodawcy w ocenie Sądu zmierza w istocie do stworzenia bardziej dogodnego połączenia z drogą publiczną niż połączenie obecnie istniejące. Dlatego żądanie to, zmierzające do ograniczenia cudzego prawa własności, nie może 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 Rady Miejskiej D.. O braku przeszkód natury prawnej świadczy najlepiej wydanie przez Starostę (...) w dniu 27 czerwca 2019 r. decyzji nr (...), na mocy której Starosta zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. centrum handlowo-usługowego na działkach oznaczonych numerami geodezyjnymi (...).

Z przedstawionych względów, skoro nieruchomość wnioskodawcy ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej należało oddalić. Jeśli zaś wnioskodawca uważa, że dostęp ten jest nieodpowiedni ze względu na zamierzenia inwestycyjne, to powinien własnym staraniem uczynić dotychczasowy dostęp do drogi publicznej odpowiednim. Tym samym oddaleniu podlegał wniosek dowodowy wnioskodawcy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety celem wyznaczenia pasa służebności drogi koniecznej przez działkę wnioskodawców numer (...). Oddaleniu podlegały również 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.

Mając na uwadze, że interesy uczestników postępowania w niniejszej sprawie były sprzeczne, a wniosek wnioskodawcy został w całości oddalony, Sąd obciążył wnioskodawcę obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania uczestnikom postępowania stosownie do przepisu art. 520 § 3 zd. 1 k.p.c. Wedle bowiem tego przepisu, jeżeli interesy uczestników

są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. 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.