

## UZASADNIENIE

### ***postanowienia z dnia 28 lipca 2023 r. co do istoty***

Wnioskiem z dnia 10 maja 2016 r. M. G. wniosła o zmianę zakresu służebności gruntowej ustanowionej przez uczestnika L. R. w drodze oświadczenia w formie aktu notarialnego w umowie sprzedaży z dnia 25 kwietnia 2013 r. na działce nr (...) położonej w P. przy ul. (...), opisanej w KW nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), położonej w P. przy ul. (...), z granic określonych w § 9 umowy i oznaczonej na mapie geodezyjnej, na służebność określoną w projekcie inż. R. K. z lipca 2015 r., wraz z wizualizacją służebności na mapie. Nadto wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie kosztów procesu wraz z poniesionymi kosztami mapy i projektu.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów procesu.

Pismem z dnia 19 lipca 2017 r. (k. 478) wnioskodawczyni sprecyzowała, iż podstawę prawną jej żądania stanowi art. 145 k.c. w zw. z art. 291 k.c.

Pismem z dnia 2 sierpnia 2017 r. (k. 487) wnioskodawczyni oświadczyła, że jest gotowa pokryć ustalone wynagrodzenie, jakie zostanie ustalone w przypadku uwzględnienia wniosku.

Pismem z dnia 22 września 2017 r. (k. 518 i n.) uczestnik podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, z ostrożności wnosząc o ustalenie na jego rzecz okresowego wynagrodzenia w kwocie 4560 zł miesięcznie, w przypadku uwzględnienia wniosku.

Wobec otwarcia w dniu 27 września 2018 r. postępowania sanacyjnego wobec wnioskodawczyni postanowieniem z dnia 28 grudnia 2018 r. podjęto niniejsze postępowanie z udziałem Zarządcy Masy Sanacyjnej w postępowaniu sanacyjnym wnioskodawczyni M. G..

Pismem z dnia 21 stycznia 2021 r. (k. 1536 i n.) wnioskodawca rozszerzył wniosek z dnia 16 maja 2016 r. o zmianę treści służebności gruntowej dodatkowo o:

- służebność przechodu, przejazdu i przesyłu dla obszaru wielkości 198,7 m<sup>2</sup> - niezbędnego do obsługi instalacji autogazu oraz dojazdu do zbiorników autogazu, zgodnie z zaznaczeniem dokonany na załączonej do pisma mapie oraz

- służebność przechodu, przejazdu i przesyłu dla obszaru o wielkości 119 m<sup>2</sup> - niezbędnego dla budowy i eksploatacji mediów dla budynku stacji paliw, zgodnie z zaznaczeniem dokonany na załączonej mapie.

W odpowiedzi pismem z dnia 24 maja 2021 r. (k. 1553 i n.) uczestnik wniósł o oddalenie rozszerzonego wniosku w całości.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Uczestnik L. R. od 2008 roku był użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w P. przy ul. (...), zabudowanej m.in. stacją paliw. Przed nim użytkownikiem wieczystym ww. działki gruntu nr (...) był ojciec uczestnika, G. R.. Stację paliw na przedmiotowej działce w 2005 roku dzierżawił od ojca uczestnika mąż wnioskodawczyni – S. G..

18 lutego 2008 r. L. R. oddał w najem G. R. nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) o pow. 8193 m<sup>2</sup> poł. w P. przy ul. (...), zabudowaną budynkiem biurowym, warsztatowym, socjalnym, stacją paliw i placem manewrowym oraz

nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o pow. 1516 m<sup>2</sup> poł. w P. przy ul. (...) zabudowaną budynkiem hurtowni z mieszkaniem. Wynajmowaną nieruchomość najemca miał przeznaczyć na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług transportowych i innych, które mogą być wykonywane na obszarze nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

W 2012 roku S. G. zwrócił się o umożliwienie dzierżawy nieruchomości przy ul. (...) zabudowanej przedmiotową stacją paliw.

Dnia 19 listopada 2012 r. L. R. zawarł z R. P. umowę dzierżawy, na mocy której oddał na rzecz R. P. do używania i pobierania pożytków nieruchomość gruntową położoną w P. przy ul. (...) zabudowaną stacją paliw z trzema zbiornikami na paliwa płynne, z podłączonymi dystrybutorami do każdego z nich. Dzierżawca mógł poddzierżawiać przedmiot dzierżawy osobom trzecim. R. P. nie uzyskał koncesji na prowadzenie stacji paliw.

Dnia 1 grudnia 2012 r. R. P. zawarł z wnioskodawczynią M. G. umowę dzierżawy, na mocy której oddał na jej rzecz do używania i pobierania pożytków przedmiotową nieruchomość gruntową położoną w P. przy ul. (...) zabudowaną stacją paliw. Wnioskodawczyni w tamtym czasie prowadziła kilka stacji paliw w różnych miejscowościach.

Klienci stacji paliw prowadzonej przez wnioskodawczynię na przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) poł. w P. przy ul. (...) mieli swobodny dostęp do stacji z drogi publicznej stanowiącej działkę nr (...) w P. oraz możliwość zawracania pojazdami ciężarowymi na placu manewrowym znajdującym się na działce nr (...) za stacją paliw.

S. G. prowadził negocjacje co do możliwości nabycia przez wnioskodawczynię od uczestnika nieruchomości zabudowanej przedmiotową stacją paliw.

W tym celu uczestnik zlecił geodecie uprawnionemu P. R. sporządzenie wstępnego projektu podziału działki nr (...), na dwie nowe działki, wraz z projektem służebności drogowej na działce (...), która miała zapewnić dostęp do drogi publicznej do projektowanej działki nr (...), na której posadowiona była stacja paliwa dzierżawiona przez wnioskodawczynię. W zleceniu projektu podziału i pracach geodezyjnych wnioskodawczyni nie uczestniczyła. Geodeta nie wnikał, kto będzie jeździł i chodził drogą konieczną, nie było mowy o ciężarówkach, ani dla jakich samochodów ma być droga konieczna. W sporządzonym projekcie służebności drogowej geodeta uwzględnił minimalną szerokość drogi dojazdowej do stacji paliw prowadzonej przez wnioskodawczynię. Na wstępnym projekcie podziału obszar proponowanej służebności drogowej zaznaczył na mapie czerwoną przerywaną linią. Zakres dotychczas użytkowanej drogi dojazdowej do stacji paliw faktycznie był szerszy, obejmujący również plac manewrowy za stacją. Wnioskodawczyni nie weryfikowała, jak ma przebiegać w terenie projektowana droga konieczna zgodnie z projektem ww. geodety.

L. R. wystąpił do Burmistrza P. z wnioskiem o podział działki nr (...), załączając mapę z projektem podziału, wykonanym przez geodetę uprawnionego P. R..

Dnia 28 grudnia 2012 r. L. R. i M. G. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której uczestnik zobowiązał się do zbycia na rzecz wnioskodawczyni prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) o obszarze 0,0322 ha, wraz z prawem własności zabudowań, posadowionych na tej działce, położonej przy ul. (...) w P., objętej księgą wieczystą KW nr (...), a która to działka powstanie z fizycznego podziału działki nr (...) o obszarze 0,8193 ha zgodnie z projektem, wykazu zmian ewidencyjnych, zaś wnioskodawczyni zobowiązała się do nabycia ww. praw, w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Nadto uczestnik zobowiązał się do ustanowienia w ostatecznej umowie sprzedaży na działce nr (...) o obszarze 0,7871 ha, która powstanie z fizycznego podziału działki nr (...) o obszarze 8193 ha objętej księgą wieczystą KW nr (...) - nieodpłatnej służebności drogowej (drogi koniecznej), polegającej na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez ww. działkę nr (...) na rzecz każdego użytkownika wieczystego lub właściciela działki nr (...) zgodnie z załącznikiem. Nadto strony zobowiązały się do zawarcia w ostatecznej umowie sprzedaży umownego prawa

pierwokupu i umownego prawa odkupu na rzecz uczestnika w okresie pięciu lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2013 r. Burmistrz P. pozytywnie zaopiniował przedłożony przez L. R. wstępny projekt podziału działki zabudowanej nr (...), z której powstać miały dwie nowe działki:

- nr 86/1 o pow. 0,7871 ha, która posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę nr (...);
- nr 86/2 o pow. 0,0322 ha, która posiada pośredni dostęp do drogi publicznej stanowiącej działkę nr (...) – poprzez działkę nr (...), w której proponuje się ustanowić służebność drogową na rzecz każdego użytkownika wieczystego działki nr (...). Dokonany podział podlegać miał weryfikacji na dalszym etapie postępowania podziałowego, tj. zatwierdzenia projektu podziału.

Projekt podziału zabudowanej działki nr (...) o pow. 0,8193 ha na działkę (...), zgodnie z mapą z projektem podziału Geodety P. R. zatwierdzony został ostateczną decyzją Burmistrza P. z dnia 29 marca 2013 r. Organ orzekł, że podziału dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działki nr (...) wydzielonej w wyniku podziału zostanie ustanowiona służebność drogową w działce nr (...) lub sprzedaż wydzielonej działki gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki nr (...). Organ wskazał, że dla działki nr (...) ustanawia się służebność drogową z uwagi na to, iż ma pośredni dostęp do drogi publicznej – działki nr (...), poprzez działkę nr (...).

#### ***Dowód:***

- umowa z dnia 18 lutego 2008 r. wraz z aneksem k. 151-154, 255-257;
- umowa dzierżawy k. 438-439;
- protokół zdawczo odbiorczy k. 440-441;
- umowa dzierżawy k. 441v.-443;
- projekt - k. 253-254;
- postanowienie k. 252, k. 422-425;
- decyzja k. 425-435;
- zeznania świadka G. R. k. 355-358;
- zeznania świadka S. G. k. 359-361;
- zeznania świadka R. P. k. 276-278;
- zeznania świadka P. R. k. 413-415;
- zeznania wnioskodawczyni M. G. k. 459-462;
- zeznania uczestnika L. R. k. 463-465.

W wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży dnia 25 kwietnia 2013 r. L. R. i M. G. zawarli przed notariuszem umowę sprzedaży, ustanowienia hipoteki oraz służebności gruntowej.

Uczestnik oświadczył, iż działka (...) o obszarze 0,0322 ha zabudowana jest obiektami stacji paliw, przy czym będzie posiadała dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowienie nieodpłatnej służebności drogowej na działce uczestnika nr (...).

Uczestnik sprzedał wnioskodawczyni prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) o obszarze 0,0322 ha wraz z prawem własności zabudowań, posadowionych na tej działce, za cenę w kwocie 400.000 zł.

W §9 ww. umowy uczestnik ustanowił na działce nr (...) o obszarze 0,7871 ha objętej KW (...) **nieodpłatną służebność drogi koniecznej** polegającą na prawie swobodnego przechodu i przejazdu przez ww. działkę nr (...) wraz z prawem do umieszczenia na niej pylonu cenowego przy wjeździe na działkę nr (...) - na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego lub właściciela działki nr (...), zgodnie z załącznikiem nr 1 do tego aktu. Wartość służebności określono na kwotę 5000 zł. Wnioskodawczyni zobowiązała się do **partycypacji w kosztach utrzymania bieżącego nawierzchni objętej służebnością drogową** oraz placu przyległego eksploatowanego przez pojazdy korzystające z usług stacji paliw.

W §10 i 11 strony zawarły postanowienia dotyczące prawa pierwokupu oraz ujawnienia w księdze wieczystej podziału fizycznego, odłączenia działki oraz wpisania służebności drogowej.

#### **Dowód:**

- umowa sprzedaży rep. A nr 2986/2013 k. 10-18, załącznik k. 19;
- KW k. 20-30;
- zeznania wnioskodawczyni M. G. k. 459-462;
- zeznania uczestnika L. R. k. 463-465;

Po zawarciu umowy sprzedaży stosunki stron uległy znacznemu pogorszeniu, kiedy uczestnik wraz z ojcem zaprzestali regulować płatności za paliwo tankowane na stacji paliw prowadzonej przez wnioskodawczynię. Nadto ojciec uczestnika świadczył na rzecz Powiatu (...) usługi w zakresie usuwania i parkowania pojazdów na podstawie dyspozycji wydanej przez służby, które odholowywane były na najmowaną przez G. R. działkę uczestnika nr (...). Uczestnik z ojcem znacząco utrudniali podejmowanymi działaniami dostęp wnioskodawczyni do nieruchomości, parkując odholowane przez służby pojazdy, ciężki sprzęt budowlany, wysypując hałdy kruszywa na wspólnie użytkowanym placu manewrowym, bądź w jego sąsiedztwie.

Dnia 31 stycznia 2014 r. strony zawarły porozumienie dotyczące współpracy pomiędzy wnioskodawczynią ( firmą (...)) oraz uczestnikiem ( firmą (...)). Na mocy porozumienia strony ustaliły całkowity zakaz parkowania na całej powierzchni wjazdu na placu manewrowym wspólnie używanym, a w szczególności na placu uczestnika. Strony ustaliły, iż pas o szerokości 4 metrów przylegający do stacji będzie służył tylko tankowaniu, a nie parkowaniu. Nadto tankowanie pojazdów z dystrybutora gazu miało odbywać się bez konieczności zawracania na wjeździe. Powyższych postanowień bezwzględnie przestrzegać i pilnować mieli pracownicy wnioskodawczyni. Z tytułu używania placu pod zbiorniki gazu i drogi dojazdowej dla pojazdu dostarczającego gaz zwiększono wysokość dzierżawy do kwoty 500 zł netto + VAT. Koszt naprawy pasa oraz przylegającego do stacji wjazdu obciążał wnioskodawczynię, natomiast z tytułu pozostałej nawierzchni wjazdu i placu manewrowego wspólnie używanego obciążał wnioskodawczynię w stosunku 80 %, a uczestnika w 20%.

Nadto koszt naprawy pasa manewrowego i wjazdowego miał być każdorazowo uzgadniany z wnioskodawczynią.

Stosunki stron uległy dalszemu pogorszeniu, kiedy uczestnik i jego ojciec odmawiali zapłaty za paliwo zatankowane do ich pojazdów na stacji paliw wnioskodawczyni, podnosząc, że stanowi to rozliczenie stron za korzystanie z placu manewrowego przez klientów stacji paliw wnioskodawczyni. W konflikt stron zaangażowani byli również członkowie rodziny i pracownicy stron.

W lipcu 2015 r. na zlecenie wnioskodawczyni mgr inż. R. K. opracował projekt niezbędnej drogi koniecznej, do geodezyjnego wydzielenia, do obsługi stacji paliw wnioskodawczyni, zakładając w projekcie układ komunikacyjny w wydaniu minimalnym przy uwzględnieniu pojazdów największych typu cysterny dowożące paliwo i pojazdy ciężarowe

typu TIR o długości do 18 m, wpisany w taki sposób w całą działkę, ażeby w jak najmniejszym stopniu utrudnić funkcjonowanie pozostałego obszaru.

Zaprojektowany układ komunikacyjny położony na działce nr (...) składał się z elementów:

- drogi dojazdowej dwukierunkowej szer. 6, składającej się z dwóch pasów ruchu po 3 m, poszerzonej lewostronnie o szer. skrajni 0,5 m;
- placu do zawracania końcowego w formie okręgu o promieniu zewnętrznym  $R=13\text{m}$  i szer. Jezdni obwodowej szer. 5 m;
- szerokość pozostałej drogi dojazdowej wynosiła od 2,6 do 3,3m.

Dnia 11 sierpnia 2015 r. R. K. wystawił na rzecz wnioskodawczynie fakturę VAT nr (...) na kwotę 3075 zł brutto, tytułem opracowania projektowego „budowy drogi niezbędnej do obsługi stacji paliw Faraon w P..

Dnia 4 września 2015 r. S. B. wystawił na rzecz wnioskodawczynie fakturę VAT nr (...) na kwotę 1230 zł brutto, tytułem prac geodezyjno-kartograficznych związanych z opracowaniem mapy z projektem służebności gruntowej dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

We wrześniu 2015 r. sporządzono opinię techniczną dotyczącą gospodarki wodno-kanalizacyjnej w związku z prowadzoną przez wnioskodawczynią stacją paliw, zgodnie z którą wnioskodawczynie miała obowiązek wykonania prac polegających m.in. na uszczelnieniu nawierzchni, wyprofilowaniu spadków, montażu separatora substancji ropopochodnych, oraz uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, celem doprowadzenia istniejącej stacji do stanu zgodnego z obowiązującymi warunkami technicznymi.

Wnioskodawczynie wytoczyła przeciwko uczestnikowi oraz G. R. powództwo o zapłatę z tytułu nieopłaconych faktur za paliwo. Wnioskodawczynie prowadziła przeciwko nim egzekucję komorniczą w oparciu o uzyskany tytuł wykonawczy.

Dnia 10 lutego 2016 r. geodeta P. R. wytyczył granice służebności gruntowej w działce nr (...) na rzecz działki (...), zgodnie ze sporządzonym projektem.

Wiadomością SMS z dnia 30 marca 2016 r. uczestnik poinformował wnioskodawczynię, iż jeśli wnioskodawczynie nie wycofa zajęcia i jeśli uczestnik poniesie chociaż 1 zł kosztów, to ogrodzi nieruchomość wnioskodawczynie bez odwołania.

Dnia 8 kwietnia 2016 r. geodeta P. R. dokonał ponownego wytyczenia powyższej służebności z powodu zatarcia znaków na gruncie.

Uczestnik posadził następnie na swojej działce nr (...) ogrodzenie składające się z metalowych słupów i siatki wzdłuż granic służebności drogowej określonej wg projektu geodety P. R..

Spowodowało to dalsze napięcia pomiędzy stronami, gdyż znacznie utrudniony okazał się dojazd większych pojazdów ciężarowych na stację paliw wnioskodawczynie, a zawracanie takich pojazdów okazało się niemożliwe, co powodowało konieczność wyjazdu tyłem. W skrajnych przypadkach konieczne było zatrzymywanie ruchu na drodze publicznej, w celu zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Powyższe skutkowało znacznym spadkiem klientów stacji paliw wnioskodawczynie, w szczególności wśród kierowców pojazdów ciężarowych, którzy rezygnowali z tankowania na stacji wnioskodawczynie wobec braku swobodnego dojazdu na stację i znacznych trudności z wyjazdem ze stacji, bowiem wytyczona droga konieczna okazała się niewystarczająca, aby samochody ciężarowe mogły na niej swobodnie zawracać.

Wnioskodawczynie uzyskała postanowienie o zabezpieczeniu wniosku w sprawie niniejszej. Wraz z mężem usunęła ww. ogrodzenie.

Uczestnik zaczął składać doniesienia na wnioskodawczynię do różnych organów, w tym organów ścigania, nadzoru budowlanego i ochrony środowiska oraz (...). Wnioskodawczyni również składała zawiadomienia do organów na uczestnika.

**Dowód:**

- porozumienie z dnia 31 stycznia 2014 r. k. 209;
- umowa z dnia 19 sierpnia 2014 r. k. 114-117, 250-251;
- opracowanie projektowe k. 31-40;
- faktura VAT k. 76;
- faktura VAT k. 75
- opinia k. 63-74;
- dokumentacja fotograficzna k. 41-61, 106-111, 396-411;
- szkic sytuacyjny k. 249;
- wiadomość SMS k. 207;
- oświadczenie z dnia 13 czerwca 2016 r. k. 112;
- zeznania świadka P. R. k. 413-415;
- zeznania świadka J. H. k. 270-271;
- zeznania świadka J. P. (1) k. 271-273;
- zeznania świadka P. B. k. 273-276;
- zeznania świadka J. P. (2) k. 276;
- zeznania świadka R. P. k. 276-278;
- zeznania świadka R. Ł. k. 278-280;
- zeznania świadka J. P. (3) k. 280-281;
- zeznania świadka J. F. k. 350-352;
- zeznania świadka P. M. k. 352-353;
- zeznania świadka J. P. (4) k. 353-354;
- zeznania świadka M. Ł. k. 458-459;
- zeznania świadka G. R. k. 355-358;
- zeznania świadka S. G. k. 359-361;
- zeznania wnioskodawczyni M. G. k. 459-462;
- zeznania uczestnika L. R. k. 463-465.

Pismem z dnia 9 maja 2016 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, poinformował wnioskodawczynię o braku podstaw do wszczęcia postępowania administracyjnego w związku ze zgłoszonym wnioskiem o podjęcie procedury sprawdzającej zgodność stanu faktycznego ze stanem prawnym wykonanej zmiany sposobu użytkowania obiektu - byłej hurtowni artykułów spożywczych posadowionej na działce nr (...) w obr. 5 P. na cele mieszkalne.

Decyzją z dnia 13 maja 2016 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego nakazał wnioskodawczyni rozbiórkę dystrybutora gazu ciekłego propan butan oraz dystrybutora oleju napędowego i benzyny bezołowiowej oraz instalacji podziemnych zasilających dystrybutory wobec nieprzedłożenia przez wnioskodawczynię stosownych dokumentów.

Dnia 19 maja 2016 r. sporządzono protokół kontroli, w trakcie której ujawniono, iż w kontenerze wykorzystywanym przez wnioskodawczynię znajdują się maszyny do gier hazardowych.

Pismem z dnia 1 czerwca 2016 r. (...) w P. ustosunkował się do złożonego przez wnioskodawczynię odwołania od decyzji z dnia 13 maja 2016 r., podtrzymując swoje dotychczasowe stanowisko.

Decyzją z dnia 28 lipca 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P., nakazał wnioskodawczyni rozbiórkę kontenera stalowego posadowionego na działce nr (...) obr 5 P..

Pismem z dnia 19 września 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. upomniął wnioskodawczynię o dokonanie rozbiórki kontenera stalowego, wyznaczając termin do dnia 31 października 2016 r.

Pismem z dnia 6 października 2016 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego podtrzymał decyzję, w której uznano, iż rozbudowa stacji wnioskodawczyni odbyła się w warunkach samowoli budowlanej.

Pismem z dnia 13 października 2016 r. skierowanym do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P., uczestnik zwrócił się o spowodowanie usunięcia z działki nr (...), obręb 5 w P. elementu samowoli budowlanej dokonanej przez wnioskodawczynię, która usunęła kontener, a pozostawiła podłączenie elektryczne o długości 2-3 m wychodzące z działki uczestnika, chowając je w krzakach przy betonowym ogrodzeniu.

Pismem z dnia 10 stycznia 2017 r. (...) w P. zawiadomił wnioskodawczynię o zakończeniu postępowania prowadzonego w sprawie kontenera stalowego, stwierdzając dokonanie przez wnioskodawczynię rozbiórki kontenera wraz z kablami energetycznymi zasilającymi kontener, wykonując tym samym nałożony decyzją z dnia 28 lipca 2016 r. obowiązek.

Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2017 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w S., w sprawie (...) SA/Sz (...) oddalił skargę wnioskodawczyni na decyzję z dnia 13 maja 2016 r. Wyrokiem z dnia 3 lipca 2019 r.

Naczelnny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną wnioskodawczyni od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w S. z dnia 20 kwietnia 2017 r. sygn. akt II SA/SZ 1486/16 oddalającego skargę na decyzję (...) z dnia 28 października 2016 r. w przedmiocie nakazu rozbiórki dystrybutora gazu ciekłego propan butan.

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2020 r. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie z dnia 6 października 2020 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. o nałożeniu na wnioskodawczynię grzywny.

Wyrokiem z dnia 21 października 2021 r. Naczelnny Sąd Administracyjny uchylił zaskarżony wyrok oraz zaskarżone postanowienie i poprzedzające je postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. z dnia 2 marca 2018 r.

Decyzją z dnia 15 grudnia 2021 r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił zaskarżoną decyzję Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 20 października 2021 r. i odmówił uchylecia decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 28 października 2016 r.

Postanowieniem z dnia 14 marca 2022 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. nałożył na wnioskodawczynię obowiązek przedłożenia w terminie do dnia 31 maja 2022 r. dokumentów dotyczących separatora substancji ropopochodnych ze zintegrowanym zbiornikiem na wody opadowe oraz instalacji kanalizacji deszczowej.

Pismem z dnia 28 marca 2022 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w P. wezwał wnioskodawczynię do udziału w kontroli mającej na celu ustalenie stanu faktycznego nieruchomości, wobec pisma wnioskodawczyni z dnia 21 marca 2022 r. informującego o rozebraniu dystrybutora gazu ciekłego propan butan oraz dystrybutora oleju napędowego i benzyny.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2022 r. Wojewódzki Sad Administracyjny w W. oddalił skargę wnioskodawczyni na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 15 grudnia 2021 r.

Na skutek zażalenia wnioskodawczyni, (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. postanowieniem z dnia 23 czerwca 2022 r., zmienił postanowienie z dnia 14 marca 2022 r. w ten sposób, że zmienił termin wykonania obowiązku- dostarczenia dokumentów do dnia 30 września 2022 r.

**Dowód:**

- pismo z dnia 9 maja 2016 r. k. 129, 162;
- protokół kontroli k. 283-284;
- decyzja z dnia 13 maja 2016 r. k. 122-128, 155-161, 1696-1699, 1861-1867;
- pismo z dnia 1 czerwca 2016 r. k. 1873-1874;
- decyzja z dnia 28 lipca 2016 r. k. 1868-1869;
- pismo z dnia 19 września 2016 r. k. 1870;
- pismo z dnia 6 października 2016 r. k. 323;
- wydruk akt PINB 7141- (...) k. 324-335;
- pismo z dnia 13 października 2016 r. k. 1871;
- pismo z dnia 10 stycznia 2017 r. k. 1872;
- wyrok (...) SA/SZ (...) z dnia 20 kwietnia 2017 r. k. 1875-1883;
- wyrok II OSK (...) k. 1357-1361, 1884;
- postanowienie z dnia 25 listopada 2020 r. k. 1695;
- wyrok II OSK (...) z dnia 21 października 2021 r. k. 1750-1760;
- decyzja z dnia 15 grudnia 2021 r. k. 1693-1694;
- postanowienie z dnia 14 marca 2022 r. k. 1770-1771;
- pismo z dnia 28 marca 2022 r. k. 1692;
- wyrok (...) SA/Wa 224/22 z dnia 2 czerwca 2022 r. k. 1790;
- postanowienie z dnia 23 czerwca 2022 r. k. 1772-1773, 1795-1798;



- zeznania świadka S. S. k. 415-416;

- zeznania świadka J. W. k. 416-418;

Dnia 18 stycznia 2017 r. na zlecenie uczestnika rzeczoznawca majątkowy B. L. sporządziła operat szacunkowy określający wartość rynkową wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części działki nr (...)/1z obrębu (...), zgodnie z którym wartość ww. wynagrodzenia za okres od grudnia 2012 roku do marca 2016 r. określono na kwotę 182 400 zł.

**Dowód:**

- operat szacunkowy k. 521-541;

Decyzją z dnia 15 listopada 2018 r. Burmistrz P. ustalił warunki zabudowy dla działki nr (...).

**Dowód:**

- decyzja z dnia 15 listopada 2018 r. k. 1229-1232;

Wyrokiem z dnia 17 stycznia 2019 r. tutejszy Sąd wydział V Karny w sprawie VK 1247/17, uznał wnioskodawczynię winną popełnienia czynu zabronionego - posłużenia się nierzetelnymi fakturami VAT nie odzwierciedlającymi rzeczywistych transakcji gospodarczych w okresie od stycznia 2011 r. do grudnia 2011 r. oraz za winną posłużenia się dokumentami poświadczającymi nieprawdę co do okoliczności mających znaczenie prawne w postaci faktur VAT poprzez zaliczenie ich w dokumentacji księgowej firmy w okresie od stycznia 2011 do stycznia 2012 r., wymierzając wnioskodawczyni karę pozbawienia wolności, warunkowo zawieszoną na okres 3 lat próby oraz nakładając na wnioskodawczynię obowiązek uiszczenia uszczuplonej należności publicznoprawnej w kwocie 3 015 766 zł.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2021 r., Sąd Okręgowy w Szczecinie IV Wydział Karny utrzymał zaskarżony przez wnioskodawczynię wyrok z dnia 17 stycznia 2019 r. wydany w sprawie V K 1247/17, przez tutejszy Sąd, Wydział V Karny.

**Dowód:**

- wyrok IV Ka 831/19 k. 1774-1787.

Wnioskodawczyni miała udzieloną koncesję na obrót paliwami ciekłymi na okres od 14 lutego 2008 r. do 31 grudnia 2030 r.

Pismem z dnia 30 czerwca 2015 r. Urząd Regulacji Energetyki wezwał wnioskodawczynię do usunięcia stanu faktycznego niezgodnego z warunkiem określonym w pkt 2.1.1. udzielonej koncesji oraz przepisami regulującymi działalność gospodarczą objętą koncesją, poprzez złożenie w terminie do dnia 30 września 2015 r. wskazanych dokumentów i wyjaśnień.

Decyzją z 14 lutego 2018 r. wyłączono z koncesji wnioskodawczyni stację paliw przy ul. (...) w P., od której to decyzji wnioskodawczyni się odwołała. Powyższe wynikało ze złożonego przez uczestnika doniesienia o samowoli budowlanej, jakiej miała dopuścić się wnioskodawczyni.

Pismem z dnia 16 listopada 2022 r. L. R. zawiadomił Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i Urząd Regulacji Energetyki o wystąpieniu w stosunku do wnioskodawczyni przesłanek do cofnięcia koncesji na obrót paliwami ciekłymi, wobec skazania wnioskodawczyni za przestępstwo karno-skarbowe.

**Dowód:**

- koncesja k. 614 i n.

- pismo z dnia 30 czerwca 2015 r. k. 62;
- dokumentacja Urzędu Regulacji Energetyki k. 694-1139, 1247-1254;
- pismo z dnia 6 października 2021 r. k. 1794.
- pismo z dnia 16 listopada 2022 r. k. 1829;
- dowód nadania k. 1830.

Dostęp do drogi publicznej dla działki wnioskodawczyni nr (...) zagwarantowany jest poprzez swobodny wjazd i wyjazd przez część działki oznaczonej numerem (...). Aby swobodnie korzystać z wjazdu i wyjazdu, klienci stacji benzynowej wnioskodawczyni naruszają zakres istniejącej służebności gruntowej.

Plac do zawracania dla samochodów ciężarowych powinien mieć promień nie mniejszy niż 9,0 m lub kształt kwadratu o wymiarach nie mniejszych niż 2,5 m x 12,5 m.

Szerokość drogi koniecznej wynosi 6,5 metra, na którą składają się dwa pasy o szerokości 3 metrów oraz skrajnia 0,5 metra. Dodatkowo zaprojektowano plac do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami, gdzie promień zewnętrzny okręgu wynosi 13 m.

Droga konieczna zaczyna się w miejscu istniejącej służebności następnie biegnie pasem szerokości 6,5 metra w kierunku placu manewrowego, gdzie załamuje się i biegnie krawężnikiem jezdni, następnie przebiega po granicy działki (...). Powyższy projekt służebności gruntowej nie gwarantuje możliwości swobodnego parkowania.

Wobec powyższego obszar projektowanej służebności gruntowej wynosi 1097 m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 14 % powierzchni całej działki nr (...).

Powierzchnia istniejącej służebności gruntowej wynosi 305 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia nowoprojektowanej służebności gruntowej wynosi (...). Zatem różnica powierzchni wynosi 792 m<sup>2</sup>, o tyle zwiększa się powierzchnia służebności od istniejącej, stanowi to ok.10% powierzchni całej działki nr (...).

#### **Dowód:**

- opinia biegłego sądowego K. B. (1) k. 625-648;

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu obciążającej działkę nr (...) na powierzchni 1097m<sup>2</sup> przez właścicieli/użytkowników działki (...) nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), przy obecnym sposobie użytkowania wg cen z września 2018 r. , a wg stanu z października 2017 r. wynosi 92 752 zł.

Proporcja współużytkowania nieruchomości obciążonej wynosi 80% na rzecz nieruchomości władnącej i 20% na rzecz nieruchomości obciążonej. Konieczność odgrodzenia się uczestnika od wnioskodawczyni nie pozwoli wnioskodawczyni korzystać ze służebności, zatem służebność straciłaby sens. Nie ma konieczności stawiania ogrodzenia, gdyż ograniczałoby to tym samym korzystanie przez uczestnika.

Jeżeli uczestnik nie zagrozi części objętej zakresem niniejszej opinii, będzie mógł korzystać z tej ok. 1000 m<sup>2</sup> działki jako plac manewrowy.

#### **Dowód:**

- opinia biegłego sądowego K. B. (2) k. 1149-1194, 1512-1521, 1730-1738;

Wnioskodawczyni z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w latach 2012-2015 osiągała dochody zachowując płynność finansową. Brak sprawozdań finansowych wnioskodawczyni za lata 2016 – 2019 powoduje brak możliwości ustalenia generowanych przez jej przedsiębiorstwo wyników finansowych w tym okresie.

Zestawienie danych finansowych osiągniętych przez uczestnika nie wykazuje żadnych oznak uszczerbku ekonomicznego związanego z ustanowieniem po 8 czerwca 2016 r. zabezpieczenia pozwalającego wnioskodawczyni na korzystanie z terenów stanowiących własność uczestnika. Uczestnik doznaje jedynie uszczerbku wynikającego z braku wpływów z tytułu ustanowienia odpłatnego prawa do korzystania przez wnioskodawczynię z części jego nieruchomości, której wartość należy określić na podstawie cen za dzierżawę tożsamego gruntu dla celów działalności gospodarczej w postaci parkingu.

Wartość ekonomicznych korzyści, jaką może osiągnąć wnioskodawczyni, należy określić na poziomie 69 417,39 zł brutto rocznie, a uszczerbek ekonomiczny uczestnika należy określić na poziomie możliwego do uzyskania przychodu z tytułu dzierżawy objętego służebności terenu według cen możliwych do uzyskania na lokalnym rynku dla celów prowadzenia parkingu.

### **Dowód:**

- opinia biegłego sądowego P. W. k. 1377-1401, 1648-1664;

Stan faktyczny sprawy w spornym zakresie ustalono na podstawie złożonych przez strony dokumentów, których autentyczności nie kwestionowano, częściowo wyprowadzając odmienne wnioski. Sąd oparł się również na zeznaniach świadków zawnioskowanych przez strony Mimo zauważalnego solidaryzowania się świadków, będących członkami najbliższej rodziny, pracownikami czy współpracownikami stron, zawnioskowanych przez strony, sąd ocenił złożone zeznania jako szczere i prawdziwe, czym innym jest natomiast ocena, jakie fakty tymi dowodami zostały wykazane. Sąd powołał również dowód z opinii zawnioskowanych przez strony biegłych sądowych. Na dowodzie z przesłuchania stron (tj. wnioskodawczyni M. G. i uczestnika L. R.) sąd opierał się w zakresie, w jakim znajdowały one potwierdzenie w niekwestionowanym materiale dokumentarnym i korespondowały z wiarygodnymi zeznaniami świadków.

Biegły sądowy K. B. (1), wydał opinię z projektem służebności gruntowej – drogi koniecznej bazując nie tylko na podstawie dokumentacji zawartej w aktach sprawy, ale również po dokonaniu oględzin działek, które przeprowadzono w dniu 05 stycznia 2018 r.

Z tych przyczyn nie było celowe zdaniem tut. Sądu przeprowadzanie dodatkowych oględzin nieruchomości przez którą ma biec projektowana droga - z udziałem sądu, gdyż opinia szczegółowo odnosi się do zastanego przez biegłego stanu faktycznego.

Biegły sądowy uwzględnił wymogi przewidziane przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663) oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej produktów naftowych i ich usytuowanie, nadto zapisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Posiłkował się również zapisami oraz projektem załączonym do akt sprawy przez wnioskodawczynię, który w większości był zbieżny z projektem przygotowanym przez biegłego.

Ponieważ w akcie notarialnym dotyczącym służebności gruntowej oraz na załączniku do aktu (mapa służebności) brak było zapisów dotyczących powierzchni służebności, na podstawie akt sprawy i mapy z projektem podziału dokonał wektoryzacji istniejącego przebiegu służebności.

Biegły zwrócił uwagę, że w przypadku akceptacji projektowanego wariantu służebności gruntowej powstaje bardzo trudny w zagospodarowaniu przez właściciela działki nr (...) obszar od strony granicy z działkami oznaczonymi

numerami (...). Powierzchnia tego obszaru wynosi 549 m<sup>2</sup>, co stanowi ok. 7 % powierzchni całej działki (...). Dlatego rozważał biegły zaprojektowanie służebności do wspólnego korzystania.

Podkreślił również, że istotną sprawą jest sposób korzystania z poszczególnych działek. Właściciel działki (...) wykorzystuje nieruchomości m.in. na rzecz stacjonowania pojazdów odholowanych przez Policję, stacjonowania pojazdów wielkogabarytowych, które służą jako narzędzie pracy w celu wykonywania usług w zakresie utrzymaniu dróg. Brak wystarczającego miejsca dla samochodów i zaplecza narzędziowego uniemożliwi prawidłowe prowadzenie działalności gospodarczej.

Niemniej jednak wątpliwości ww. biegłego w tym zakresie zostały zdaniem sądu dostatecznie rozwiane przez biegłego K. B. (2) w jego opinii uzupełniającej (k. 1519), który wskazał na możliwość współkorzystania z drogi koniecznej przez strony, a przede wszystkim na brak konieczności odgrodzenia się uczestnika od wnioskodawczyni, gdyż odgrodzenie miałyby się z celem ustanowienia służebności, a uczestnik może korzystać z tej części działki jako plac manewrowy.

Sąd oparł się również na opinii biegłych P. W. i K. B. (2), opiniowali oni na podstawie szerokiego materiału dowodowego dostarczonego przez strony, logicznie ustosunkowali się do zgłaszanych zarzutów, metodyka przyjęta przez biegłych nie budzi zastrzeżeń sadu.

Dla porządku wskazać należy, że sąd pominął dalsze wnioski dowodowe uczestników o dopuszczenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania uczestników (w tym z przesłuchania wnioskodawczyni na rozprawie na temat jej aktualnej sytuacji), zeznań świadków i opinii biegłych sądowych, gdyż uwzględnienie dalszych wniosków dowodowych uczestników spowoduje jedynie przedłużenie niniejszego postępowania, a zgromadzony materiał dowodowy był wystarczający do wydania orzeczenia kończącego w sprawie.

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Wniosek M. G. (obecnie Zarządcy Sanacyjnego M. G.) o zmianę (poszerzenie zakresu istniejącej służebności drogowej) zasługiwał na uwzględnienie.

Dla porządku wskazać należy, że sąd uznał za niedopuszczalne w niniejszym postępowaniu rozszerzenie wniosku o zmianę treści służebności, dokonane pismem datowanym na 21 stycznia 2021 r. (jak na k. 1536 i nast. akt niniejszej sprawy), jako że żądanie w tym przedmiocie stanowi w istocie wniosek o ustanowienie nowej służebności, niezwiązanej z pierwotnie zgłoszonym wnioskiem. Nie miało ono również uzasadnienia z uwagi na przebieg ówczesnego postępowania, zważywszy że strony skierowane zostały przez sąd do mediacji. Dlatego zgłoszenie nowego żądania w tym przedmiocie w toku wówczas 5-letniego postępowania oraz trwającej mediacji stanowi w ocenie sądu nadużycie prawa procesowego (art. 4<sup>1</sup> k.p.c.).

W pierwszej kolejności należało odnieść się do podstawy prawnej zgłoszonego przez wnioskodawczynię roszczenia oraz trybu prowadzonego postępowania, w związku z wątpliwościami wnioskodawczyni co do właściwego trybu i zarzutami zgłaszanymi przez uczestnika w zakresie braku podstawy prawnej wniosku M. G..

Zgodnie z art. 201 § 1 k.p.c. przewodniczący bada, w jakim trybie sprawa powinna być rozpoznana oraz czy podlega rozpoznaniu według przepisów odrębnych i wydaje odpowiednie zarządzenia, a zgodnie z § 2 tego przepisu jeżeli sprawę wszczęto lub prowadzono w trybie niewłaściwym, sąd rozpoznaje ją w trybie właściwym lub przekaże sądowi właściwemu do rozpoznania w takim trybie.

Rozważając, w jakim trybie powinna być rozpoznana sprawa o zmianę przebiegu służebności drogi koniecznej na żądanie strony będącej właścicielem nieruchomości władnącej, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 70/07 (OSNC 2008 r., nr 9, poz. 100) orzekł, że sprawa o zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności drogi koniecznej, wszczęta przez właściciela nieruchomości władnącej, jest rozpoznawana w trybie postępowania nieprocesowego. Wskazał, że już po ustanowieniu służebności może dojść do takiej zmiany stosunków, która zwłaszcza na ważną potrzebę gospodarczą uzasadnia zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności, a interes gospodarczy

uzasadniająca taką zmianę może leżeć zarówno po stronie właściciela nieruchomości obciążonej, jak i po stronie nieruchomości władnącej. Roszczenie o zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności zostało przyznane w art. 291 k.c. tylko właścicielowi nieruchomości obciążonej. Ponieważ z art. 145 k.c. wynika, że drogę konieczną ustanawia się wtedy gdy nieruchomość władnąca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarczych, a więc ustanowienie takiej drogi staje się uzasadnione również wtedy, gdy dostęp wprawdzie istnieje ale, nie jest odpowiedni. W takim przypadku powstaje sytuacja wypełniająca hipotezę art. 145 § 1 k.c., co uzasadnia wystąpienie przez właściciela nieruchomości władnącej z wnioskiem o ustanowienie nowej drogi koniecznej, zapewniającej odpowiednie połączenie z drogą publiczną. Taka sprawa, choć w sensie materialnym stanowi sprawę o zmianę treści lub sposobu wykonywania drogi koniecznej, jest w istocie sprawą o ustanowienie służebności i podlega przepisom postępowania nieprocesowego (tak postanowienie SN z 27 maja 2021 r. sygn. akt I CZ 19/21). Zacytowana wyżej uchwała SN daje również odpowiedź co do istniejącej podstawy prawnej żądania zgłoszonego przez wnioskodawczynię, znajdujące oparcie w art. 145 k.c.

Na uzasadnienie swojego żądania wnioskodawczyni podała, że 25 kwietnia 2013 r. wnioskodawczyni nabyła od uczestnika nieruchomość powstałą przez podział działki nr (...) w P., przy ul. (...), na której usytuowane są obiekty stacji paliw. W załączniku do umowy strony określiły część gruntu, która zapewniała wnioskodawczyni i jej klientom dostęp do stacji. Po pewnym czasie uczestnik zaczął wysuwać w kierunku wnioskodawczyni żądanie finansowe, tytułem wynagrodzenia za możliwość korzystania przez wnioskodawczynię z części jego nieruchomości. Wobec sprzeciwu wnioskodawczyni, uczestnik rozpoczął działania utrudniające wnioskodawczyni dostęp do jej nieruchomości, blokując dojazd.

Zgodnie z poczynionymi ustaleniami w okresie od stycznia do kwietnia 2016 r. uczestnik zamontował ogrodzenie, odpowiadające służebności drogowej wg projektu geodety P. R., a ustanowionej przez uczestnika na mocy umowy stron 25 kwietnia 2013 r. Ograniczyło ono wjazd na działkę wnioskodawczyni, co doprowadziło do rezygnacji klientów z nabywania u wnioskodawczyni paliw w związku z brakiem swobodnego przejazdu pojazdami TIR, a nadto spowodowało dalsze pogorszenie stosunków pomiędzy stronami, eskalację konfliktu stron na członków ich rodzin oraz pracowników, a także wzajemne doniesienia do różnych organów.

Na zlecenie wnioskodawczyni opracowano projekt służebności, która winna pozwolić stronom na niezakłócone korzystanie z nieruchomości. Wnioskodawczyni dochodziła również zwrotu kosztów sporządzenia projektu i mapy w kwotach 3075 zł i 1230 zł.

Sprzeciwiając się żądaniu wniosku w odpowiedzi na wniosek, uczestnik podniósł, iż mimo wzniesionego ogrodzenia, wnioskodawczyni w dalszym ciągu prowadzi na swojej nieruchomości działalność gospodarczą, w tym w zakresie tankowania pojazdów o wielkich gabarytach. Nadto do utrudnienia ze sposobu korzystania z nieruchomości doprowadziła sama wnioskodawczyni wobec zmienny posadowienia urządzeń na stacji paliw w sposób powodujący zajęcie większej powierzchni pod urządzenia.

Uczestnik podniósł również, iż wykonanie wniosku, znacznie utrudni, a wręcz uniemożliwi uczestnikowi prowadzenie działalności gospodarczej na jego nieruchomości. Uczestnik zakwestionował aby jego działania miały przymiot złośliwych, zaś wobec prowadzenia przez obie strony działalności gospodarczych, nie sposób uznać, aby wyznaczenie granic w umowie sprzedaży nieruchomości miało jedynie charakter orientacyjny jak podnosiła wnioskodawczyni.

Przepis art. 145 k.c. nie daje roszczenia o ustanowienie służebności drogi zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz ustanawia podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej, zapewniającej nieruchomości dostęp do drogi publicznej lub należących do niej budynków gospodarskich. Dlatego też do ustanowienia drogi koniecznej muszą istnieć szczególne względy gospodarczo-społeczne, pozwalające uznać, że spełnione zostały określone ustawowo przesłanki jej ustanowienia. Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia "odpowiedniego dostępu", którym posłużył się w art. 145 § 1 k.c., co nakazuje przyjąć, że chodzi o jego potoczne rozumienie. W tym zaś ujęciu "odpowiedni" oznacza odpowiadający przeznaczeniu, spełniający wymagane warunki. O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decyduje więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy (talk

Sąd Najwyższy w postanowieniu sygn.. akt II CSK 482/06). Chodzi także o to, by połączenie z drogą publiczną zapewniało wszelką niezbędną - ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia - łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości. Za takie z pewnością nie może być uznane połączenie zagrażające bezpieczeństwu ruchu drogowego (tak SN w postanowieniu sygn.. akt II CKN 786/98). Odpowiedni dostęp do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.) powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno-gospodarczy (uchwała SN w sprawie III CZP 14/14). Art. 145 § 1 k.c. nie wymaga przy tym całkowitego wyłączenia dostępu do drogi publicznej, przesłanką ustanowienia służebności jest tylko nieodpowiedni dostęp do niej. Odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawiania się z nieruchomości do takiej drogi (postanowienie SN w sprawie V CSK 317/10).

W okolicznościach niniejszej sprawy chodzi więc o to, czy prawnie zapewniony dostęp gwarantuje wszelką niezbędną, ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia, łączność nieruchomości wnioskodawczynie z należącymi do niej obiektami stacji paliw, umożliwiając normalne korzystanie z nieruchomości w ramach jej przeznaczenia. Zdaniem tut. Sądu normalne korzystanie z nieruchomości zabudowanej stacją paliw immanentnie związane jest koniecznością dostępu do niej pojazdów wielkogabarytowych, typu pojazdy ciężarowe, cysterny, z jakich zgodnie z jej przeznaczeniem korzystają dostawcy paliw i klienci stacji poruszający się takimi pojazdami.

W ustalonym stanie faktycznym, wyjazd (wjazd) z nieruchomości wnioskodawczynie na drogę publiczną nie jest tylko uciążliwy, ale zagraża też bezpieczeństwu ruchu drogowego, powodując w skrajnych przypadkach konieczność wstrzymania ruchu na jezdni drogi publicznej w przypadku manewrujących na stacji pojazdów ciężarowych. Dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni także w sytuacji, gdy wyjazd z nieruchomości przylegającej do drogi publicznej i odwrotnie, jest nie tylko uciążliwy, ale stwarza niebezpieczeństwo tak dla wnioskodawcy, jak i innych uczestników ruchu drogowego - tu klientów stacji paliw.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż zgodnie z decyzją Burmistrza P. warunkiem zatwierdzenia projektu podziału działki nr (...) było zapewnienie odpowiedniej służebności drogowej przez działkę nr (...) należącą do uczestnika na rzecz właściciela działki nr (...), która nabyła wnioskodawczynie, względnie zbycie udziałów w działce nr (...). Uczestnik zdecydował się na wariant podziału z ustanowioną służebnością na rzecz właściciela działki nr (...), nie przeniósł udziałów na rzecz wnioskodawczynie w działce nr (...), co eliminowałoby problem drogi koniecznej na jego działce. Zważyć należy, że jeżeli decyzja o podziale nieruchomości zawiera warunek, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności drogowe zapewniające dostęp do drogi publicznej lub nastąpi sprzedaż udziałów w prawie do działki stanowiącej drogę wewnętrzną, umowa przeniesienia własności wydzielonej działki zawarta bez spełnienia tego warunku jest nieważna (art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 99 i art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) – tak SN w uchwale sygn. akt III CZP 34/09.

Dostrzeżenia wymaga narastający konflikt stron w związku z nieodpowiednim dostępem działki wnioskodawczynie do drogi publicznej po wytyczeniu przez uczestnika ogrodzenia, w granicach ustanowionej służebności, wbrew dotychczasowemu sposobowi użytkowania drogi dojazdowej do stacji paliw, kiedy podziału nieruchomości jeszcze nie było, a wnioskodawczynie dzierżawiła stację paliw uczestnika. W sytuacjach konfliktowych należy wytyczyć drogę konieczną w sposób eliminujący przyszłe spory. Przeprowadzenie drogi w sposób zaprojektowany przez geodetę P. R., niedostosowany do ruchu pojazdów ciężarowych, który miał miejsce przez szereg lat, stanowiło zarzewie sporu stron, a to nie leży ani w należyście pojmowanym interesie samych zainteresowanych, ani też w interesie społeczno-gospodarczym. Droga konieczna ma bowiem eliminować konflikty sąsiedzkie (tak postanowienie SN III CRN 14/83).

Mając powyższe na uwadze Sąd uwzględnił żądanie wnioskodawcy i orzekł o zmianie zakresu służebności drogi koniecznej ustanowionej przez uczestnika w drodze oświadczenia w formie aktu notarialnego w umowie sprzedaży z dnia 25 kwietnia 2013 r. - z granic określonych w § 9 przywołanej umowy i oznaczonej graficznie na mapie geodezyjnej stanowiącej załącznik do tej umowy - na służebność drogi koniecznej biegnącej pasem gruntu, którego granice oznaczone są czerwoną przerywaną linią na opisie i mapach sporządzonych przez biegłego sądowego K. B. (1) jak na

k. 645-648 akt niniejszej sprawy, stanowiących integralną część niniejszego postanowienia. Podkreślenia wymaga, że ustalony przebieg drogi koniecznej jak według opinii ww. biegłego zachowuje wymogi dla dróg przewidziane przepisami prawa, czego nie uwzględnił w swoim projekcie geodeta P. R.. Co więcej, sankcjonuje wieloletni sposób (współ)korzystania z drogi dojazdowej do stacji paliw i placu manewrowego, przez prowadzącego stację paliw i właściciela działki, kiedy podziału działki nr (...) jeszcze nie było. Nie jest więc zatem tak, że projektowana droga konieczna spowoduje utratę społeczno-gospodarczego przeznaczenia działki uczestnika, skoro to jego suwerenną decyzją był podział działki nr (...) (przed zbyciem na rzecz wnioskodawczyni) z uwzględnieniem drogi koniecznej, a nie przeniesieniem udziałów do jego działki.

Wobec czego orzeczono jak w pkt I postanowienia.

Zgodnie z wnioskiem uczestnika sąd zasądził od wnioskodawcy na jego rzecz wynagrodzenie za zmianę zakresu służebności drogi koniecznej (na podstawie art. 145 § 1 k.c.).

Kierując się wnioskami biegłego sądowego, że powierzchnia istniejącej służebności gruntowej wynosi 305 m<sup>2</sup>, a powierzchnia nowoprojektowanej służebności gruntowej wynosi 1097 m<sup>2</sup>, Sąd wyliczył, że obszar służebności istniejącej stanowi 27,80% obszaru służebności projektowanej. Procentowo różnica w powierzchniach między służebnością istniejącą a nowoprojektowaną wynosi 72,20% (tj. 100% - 27,80% = 72,20 %). Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że w umowie notarialnej stron z 25 kwietnia 2013 r. uczestnik ustanowił na rzecz wnioskodawczyni służebność w obecnym kształcie **nieodpłatnie**, choć jej wartość strony ustaliły na 5000 zł. W ocenie sądu za służebność, która już została ustanowiona w kształcie jak dotychczas wnioskodawca nie powinien ponosić na rzecz uczestnika żadnego dodatkowego wynagrodzenia, gdyż byłoby to wbrew umowie stron z 25 kwietnia 2013 r. Biegły sądowy wyliczył wynagrodzenie z tytułu ustanowionej służebności na kwotę 92.752 zł z uwzględnieniem obszaru pierwotnej służebności, która miała być dla wnioskodawczyni niedopłata. W ocenie sądu należne na rzecz uczestnika wynagrodzenie powinno stanowić 72,20 % tej kwoty, co daje kwotę 66.966,94 zł, która zasądzono wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono w pkt III na podstawie normy zawartej w art. 100 k.p.c., mając na uwadze, że z jednej strony uwzględniony został wniosek wnioskodawczyni, z drugiej zasądzono na rzecz uczestnika wynagrodzenie, zgodnie z jego wnioskiem.

W pkt IV Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. obciążył kosztami strony po połowie wobec zniesienia kosztów postępowania, pokrytymi tymczasowo przez Skarb Państwa kosztami biegłych i świadka, w zakresie, w jakim nie pokryte zostały one z zaliczek stron. Łącznie nieuiszczone koszty sądowe wyniosły 3591,72 zł, wobec czego na każda ze stron nałożono obowiązek uiszczenia kwoty 1797,86 zł.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...) (...) (...)

(...)