

Sygn. akt I Ns 840/14

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Marzena Żywucka

Protokolant: stażysta Sylwia Waślicka

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2018 r., w O., na rozprawie,

sprawy z wniosku T. K., K. K.

z udziałem D. I., A. I.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia

1. ustanowić na nieruchomości położonej w miejscowości O. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb 30 Miasta O., dla której w Sądzie Rejonowym (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...), służebność gruntową przejścia i przejazdu pasem o powierzchni 113 m², którego przebieg oznaczony został na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę W. O., k. 293 akt sprawy, stanowiącej integralną część postanowienia, na rzecz każdorazowego właściciela działki położonej w miejscowości O. przy ul. (...), o nr 6/8, obręb 30 Miasta O., dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona jest księga wieczysta nr (...);
2. zasądzić od wnioskodawców T. K. i K. K. na rzecz uczestników D. I. i A. I. kwotę 24.960 (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt) złotych tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej;
3. oddalić wnioski stron o zasądzenie od przeciwnika na ich rzecz kosztów postępowania;
4. nakazać ściągnąć od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego (...) kwotę 1.751,53 (jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt jeden 53/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSR Marzena Żywucka

Sygn. akt I Ns 840/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie K. K. i M. H. wniosły o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), miasta O., o powierzchni 1.359 m⁽²⁾, przy ul. (...) w O., dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym (...)urządzona jest księga wieczysta nr (...) przez działkę nr (...) w obrębie 30 Miasta O., położonej w O., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), biegnącej na dotychczas urządzonej drodze wewnętrznej za wynagrodzeniem jednorazowym w wysokości 100 zł, płatnych w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Wnioskodawczynie wywodziły, iż nieruchomość ich nie ma odpowiedniego dostępu do drogi koniecznej z uwagi na sposób zagospodarowania ich nieruchomości oraz sposób korzystania z nieruchomości. Mianowicie zakupiły tą

nieruchomość dnia 16 listopada 2012r. od Wojskowej Agencji Mieszaniowej Oddział (...) w O.. Przedstawiciel poprzedniego właściciela zapewniał, że zbywana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, co okazało się nieprawdą. Budynek jest usytuowany na działce (...) w taki sposób, że nie ma do niego dojazdu (do zaplecza budynku), ani od ul. (...), ani od ul. (...). Także wzdłuż budynku od ul. (...) znajdują się miejsca parkingowe. Wnioskodawczynie wskazały, że wystąpiły do Zarządu Dróg Z. i (...) w O. o udzielenie informacji, czy na działce (...) jest urządzona droga i jaki jest jej status. Nadto czy istnieje możliwość urządzenia wjazdu na działkę nr (...) w inny sposób niż przez działkę (...). W odpowiedzi uzyskały informację, że zdaniem Zarządu Dróg Z. i (...) w O. obsługa komunikacyjna działki (...) powinna odbywać się jak dotychczas, czyli istniejącym zjazdem od ul. (...) poprzez działkę nr (...). Jednocześnie (...) wskazał, że komisja negatywnie zaopiniowała wniosek o urządzenie obsługi komunikacyjnej od ul. (...) z uwagi na bezpieczeństwo ruchu drogowego (brak widoczności). Wnioskodawczynie powołały się na pogląd wyrażony przez SN w postanowieniu z dnia 7 lipca 1999r. II CKN 786/98 „dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. także wtedy, gdy wyjazd z nieruchomości przylegającej do drogi publicznej stwarza niebezpieczeństwo dla właściciela tej nieruchomości jak i innych uczestników ruchu drogowego...”. W ocenie wnioskodawczyń właśnie z uwagi na względy bezpieczeństwa nie można urządzić zjazdu od ul. (...). A planują one przebudowę zakupionego budynku, z zamiarem adaptacji na obiekt hotelowy. W tym celu muszą posiadać odpowiedni dostęp do całego budynku. Muszą bowiem zapewnić dojazd pojazdom dostawczym, zaopatrzeniowym, służbom bezpieczeństwa. Ponadto budynek wpisany jest do rejestru zabytków województwa (...). (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w dniu 7 maja 2014r. wydał pozwolenie nr (...) na wnioskowane prace. Wnioskodawczynie wystąpiły do Urzędu Miasta O. w wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji: przebudowanie budynku koszarowego na obiekt hotelowy przy ul. (...) na działce nr (...). W sprawie wszczęto postępowanie. Dodatkowo wnioskodawczynie wskazały, że przez lata zwyczajowo dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywał się z ul. (...) poprzez drogę wewnętrzną urządzoną na nieruchomości gruntowej przy ul. (...), stanowiącej własność uczestników. Nadto nieruchomość stanowiąca własność uczestników jest obciążona służebnościami na rzecz innych podmiotów, co znajduje się w dziale III księgi wieczystej tej nieruchomości.

Uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie wniosku wywodząc, iż nieruchomość wnioskodawców posiada dostęp do drogi publicznej przez drogę biegnącą wzdłuż frontu budynku posadowionego na nieruchomości wnioskodawców. Właśnie z tej ulicy zjeżdża się na parking uczestników. Nieruchomość wnioskodawców posiada także drugi odpowiedni dostęp do drogi publicznej od strony ul. (...). Fakt, że dostęp jest niebezpieczny, nie oznacza, że go nie ma. Uczestnicy powołali się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, w którym stwierdzono, że gdy dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą powinno być dostosowanie go do użytku, zamiast ustanawiania służebności, chyba że takie przystosowanie jest niemożliwe lub wymagało by niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów- tak postanowienie SN z 6 kwietnia 2004r. I CK 552/2003. Ponadto wskazali, że nawet wówczas żądanie ustanowienia służebności może być zasadne jedynie wówczas, gdy wyjazd z nieruchomości nie może być dostosowany przez właściciela nieruchomości w sposób zapewniający bezpieczeństwo ruchu drogowego – postanowienie z 7 lipca 1999r. II CKN 786/98. W ocenie uczestników Zarząd Dróg Z. i (...) nie wskazał, że przystosowanie zjazdu z nieruchomości wnioskodawców w ul. (...) do większego poziomu bezpieczeństwa nie jest możliwe. Ponadto nie wystąpili oni o pozwolenie na wykonanie takiego zjazdu, a jedynie o informację czy istnieje dostęp od tej strony i czy możliwy jest inny. Z pisma (...) nie wynika, by nie było możliwe przystosowanie dostępu od tej strony do większego poziomu odpowiedności.

Postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2014r. Sąd Rejonowy (...) na wniosek wnioskodawczyń zabezpieczył roszczenie poprzez zakazanie uczestnikom czynienia jakichkolwiek przeszkód w zakresie przejazdu i przechodu przez część działki (...) w obrębie 30 miasta O., położonej przy ul. (...), a mianowicie w obrębie urządzonej drogi posadowionej na tej działce, w szczególności poprzez zdemontowanie ogrodzenia oraz zakazanie stawiania ogrodzenia w obrębie urządzonej drogi. Na skutek zażalenia uczestników Sąd Okręgowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 26 września 2014r. uchylił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek.

W toku postępowania wnioskodawczynie M. H. zbyła udział 1/2 w nieruchomości przy ul. (...) w O., dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Olsztynie urządzona jest księga wieczysta nr (...), na rzecz T. K. (k-393 i nast.).

Postanowieniem z dnia 3 marca 2015r. Sąd Rejonowy(...) zwolnił od udziału w sprawie wnioskodawczyni M. H. i postanowił prowadzić sprawę w dalszym ciągu jako sprawę z wniosku T. K. i K. K. (k- 399v).

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

W dniu 16 listopada 2012r. wnioskodawczyni K. K. (wówczas S.) i M. H. nabyły od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddział (...) w O. po 1/2 części własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), miasta O., o powierzchni (...), przy ul. (...) w O., zabudowaną budynkiem, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Olsztynie urządzona jest księga wieczysta nr (...). W umowie nabycie własności tej nieruchomości przedstawiciel poprzedniego właściciela oświadczyli, że zbywana nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, drugi wjazd na teren nieruchomości odbywa się zwyczajowo po urządzonej drodze na działce gruntu o nr 6/11, będącej własnością osoby fizycznej (właściciela hotelu Na (...)), przy czym nie została ustanowiona służebność przejścia i przejazdu przez tą działkę na rzecz właściciela nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

(dowód: kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 16 listopada 2012r. k 15 – 21, w szczególności k – 17).

Budynek wielokondygnacyjny na działce wnioskodawców przy ul. (...) w O. przylega od frontu do chodnika biegnącego wzdłuż ul. (...). Od frontu znajduje się jedno wejście do budynku. Za budynkiem usytuowane jest zaplecze budynku: parking oraz drugie wejście do budynku. Od strony ul. (...) dzieli działkę wnioskodawców skarpa porośnięta drzewami oraz schody. W tym miejscu znajduje się ostry łuk drogi, bez dostatecznej widoczności. Miejsce to znajduje się blisko skrzyżowania dróg. Z drugiej strony działka wnioskodawców graniczy bezpośrednio z działką uczestników. W tym miejscu na działce uczestników znajduje się urządzona droga wiodąca na działkę wnioskodawców i do dalszej części nieruchomości uczestników, w tym do ich budynku hotelowego.

(dowód: oględziny nieruchomości k- 238 - 241, opinia biegłego z zakresu geodezji W. O. k- 290 – 291).

Wnioskodawczyni wystąpiły do Zarządu Dróg Z. i (...) w O. o udzielenie informacji, czy na działce (...) jest urządzona droga i jaki jest jej status. Nadto czy istnieje możliwość urządzenia wjazdu na działkę nr (...) w inny sposób niż przez działkę (...). W odpowiedzi uzyskały informację, że zdaniem Zarządu Dróg Z. i (...) w O. obsługa komunikacyjna powinna odbywać się jak dotychczas, istniejącym zjazdem od ul. (...) poprzez działkę nr (...). Jednocześnie (...) wskazał, że komisja negatywnie zaopiniowała wniosek obsługi komunikacyjnej od ul. (...) z uwagi na bezpieczeństwo ruchu drogowego (brak widoczności).

(dowód: pismo (...) z dnia 09 czerwca 2014r. k- 26).

Budynek wnioskodawców na działce (...) przy ul. (...) w O. wpisany jest do rejestru zabytków województwa (...). (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w dniu 7 maja 2014r. wydał pozwolenie nr (...) na prace polegające na adaptacji budynku na hotel. Wnioskodawczyni wystąpiły do Urzędu Miasta O. w wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji: przebudowanie budynku koszarowego na obiekt hotelowy przy ul. (...) na działce nr (...).

(dowód: pismo (...) z dnia 09 czerwca 2014r. k- 26, pozwolenie z dnia 7 maja 2014r. (...) - (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków k- 32 – 33).

Przez lata zwyczajowo dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywał się z ul. (...) poprzez drogę wewnętrzną urządzoną na nieruchomości gruntowej przy ul. (...), stanowiącej własność uczestników. Nadto nieruchomość stanowiąca własność uczestników jest obciążona służebnościami na rzecz innych podmiotów, co znajduje się w dziale III księgi wieczystej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne).

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Wniosek jest zasadny.

Sąd oparł się na dokumentach złożonych do akt sprawy oraz znajdujących się w KW nr oraz zeznaniach stron, które nie były kwestionowane.

Stosownie do treści art. 145 § 1 kc jeżeli nieruchomości 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 drogi (droga konieczna).

Wnioskodawcy nabyli już zabudowaną działkę, nie mając wpływu na jej zabudowę, nadto w dacie jej zakupu uzyskali zapewnienie, że zbywana nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, drugi wjazd na teren nieruchomości odbywa się zwyczajowo po urządzonej drodze na działce gruntu o nr 6/11, będącej własnością osoby fizycznej (właściciela hotelu Na (...)), przy czym nie została ustanowiona służebność przejścia i przejazdu przez tą działkę na rzecz właściciela nieruchomości będącej przedmiotem umowy. W ocenie sądu nieruchomość wnioskodawców posiada dostęp do drogi publicznej od ul. (...), lecz jest to dostęp nieodpowiedni. W toku postępowania sąd zarządził oględziny nieruchomości stron z udziałem biegłego. W toku tych oględzin ustalił, że nieruchomość wnioskodawców jest zabudowana budynkiem wielokondygnacyjnym. Budynek przylega od frontu do chodnika biegnącego wzdłuż ul. (...). Od frontu znajduje się jedno wejście do budynku. Za budynkiem usytuowane jest zaplecze budynku: parking oraz drugie wejście do budynku. Od strony ul. (...) dzieli działkę wnioskodawców skarpa porośnięta drzewami oraz schody. W tym miejscu znajduje się ostry łuk drogi, bez dostatecznej widoczności. Miejsce to znajduje się blisko skrzyżowania dróg. Z drugiej strony działka wnioskodawców graniczy bezpośrednio z działką uczestników. W tym miejscu na działce uczestników znajduje się urządzona droga wiodąca na działkę wnioskodawców i do dalszej części nieruchomości uczestników, w tym do ich budynku hotelowego.

Także w celu ustalenia, czy działka wnioskodawców posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety W. O.. Biegły ten ustalił, że działka nr (...) położona jest na zbiegu ul. (...) w O., więc posiada formalnie dostęp do drogi publicznej. Budynek znajdujący się na tej działce usytuowany jest frontem do ul. (...). Dostęp do części działki znajdującej się za budynkiem możliwy jest jedynie z ul. z ul. (...), lecz (...) w O. nie wyraża zgody na posadowienie tam zjazdu. W ocenie biegłego najlepszym rozwiązaniem jest wykorzystanie już istniejącego wjazdu z ul. (...) na działkę (...) o szerokości 4 m. Biegły ten sporządził projekt drogi koniecznej o powierzchni 113 m² (k- 290 – 291).

Sąd w pełni podzielił pogląd biegłego. Zwłaszcza, że w toku postępowania na wniosek wnioskodawców Zarząd Dróg Z. i (...) w O. wydał prawomocną decyzję (...) z dnia 11 stycznia 2016r. odmawiającą wnioskodawcom wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu z ul. (...) w O. na działkę nr (...). Jako uzasadnienie decyzji wskazano: brak dostatecznej widoczności z powodu zadrzewienia, skarpy i ostrego łuku ulicy (zjazd na wewnętrznej stronie łuku), nienormalny spadek podłużny ewentualnego zjazdu (ok. 22%), gdy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej ni może być większe niż 5%, a na dalszym odcinku 12 %, spadek podłużny ulicy na tym odcinku wynosi 5,2 %, a zgodnie z ww. rozporządzeniem wjazd z drogi do obiektu nie może być usytuowany w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, a w szczególności na odcinku drogi o pochyleniu większym niż 4% (akta (...) załącznik do akt sprawy). Brak jest także możliwości urządzenia wjazdu od ul. (...) na szerokości pomiędzy budynkiem, a granicą działki. Jak wyjaśnił biegły geodeta W. O. (k- 407) pomiędzy południową ścianą budynku nr (...), a granicą działki jest pas o szerokości 2,5 m. Jest to niewystarczające do urządzenia przejazdu. Do bezpiecznego przejazdu potrzebny jest pas o szerokości ok. 4 m. Brakująca część tego pasa można uzupełnić z działki nr (...), tak by powstały leżące obok siebie dwie drogi. Lecz wersja ta okazała się niewłaściwa z uwagi na decyzję z dnia 29 kwietnia 2014r. nr (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odmawiającą zezwolenia na zasypanie obniżenia terenu przy południowej ścianie i realizacji świetlików w obrębie istniejących okien z powodu nieuzasadnionej ingerencji z historyczne wnętrza urbanistyczne skutkujące dewaluacją utrwalonych wartości zabytkowych (k- 737).

Na temat zasadności żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej w stanie faktycznym zbliżonym do niniejszej sprawy wypowiedział się Sąd Najwyższy, min. postanowieniu dnia 6 lutego 2009r. w sprawie IV CSK 401/08 „Zgodnie z art. 145 k.c., przesłanką roszczenia o ustanowienie dla nieruchomości służebności drogi koniecznej jest brak

odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Hipoteza tej normy prawnej obejmuje zarówno jednoznaczną sytuację, kiedy nieruchomość nie ma żadnego dostępu do drogi publicznej jak i bardziej elastyczną, kiedy ten dostęp nie jest odpowiedni. Jak podkreśla się w literaturze i orzecznictwie ustalenie, czy dostęp jest „odpowiedni” zależy od konkretnego stanu faktycznego i jego oceny przez sąd (...) zwykle korzystanie z przedmiotowej nieruchomości pod względem dostępu do drogi publicznej wymaga nie tylko dostępu do budynku (...) od jego frontowej części, ale także do tej części nieruchomości, która stanowi jego zaplecze (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2007 r., IV CSK 276/07, nie publ.). Są i inne przyczyny przemawiające za zastosowaniem instytucji drogi koniecznej w stanie faktycznym sprawy i to w sposób przyjęty w orzeczeniu. Od początku realizacji przez wnioskodawców inwestycji polegającej na przebudowie budynku mieszkalnego i adaptacji go na przychodnię lekarską, byli utwierdzani w przekonaniu, że obsługa komunikacyjna z nieruchomością będzie zapewniona od ulicy (...) na to decyzje administracyjne wydawane przez 12 Burmistrza Miasta B. towarzyszące inwestycji. Istotne przy tym jest, że wskazywany w decyzjach administracyjnych dojazd do nieruchomości wnioskodawców miał być realizowany po gruncie należącym do Gminy B. Te okoliczności, jak i opinia o braku konsekwencji dla organizacji wjazdu od ulicy J. zachowania odpowiedniego odstępu budynku od granicy nieruchomości sąsiedniej skłaniają do uznania, że brak odpowiedniego dostępu do nieruchomości nie jest skutkiem niewłaściwej zabudowy nieruchomości i autonomicznej woli właściciela nieruchomości. Nie ma zatem podstaw do odmowy ustanowienia służebności drogowej z tej przyczyny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1974 r., III CRN 125/74, OSNC 2000, z. 2, poz. 34 oraz podtrzymujące ten kierunek wykładni postanowienia z dnia 18 września 1998 r., III CKN 609/97, OSNC 1999 z. 3, poz. 55; z dnia 5 listopada 1998 r., I CKN 878/97, nie publ.; z dnia 9 lutego 2001 r., III CKN 274/00, nie publ.). Jak trafnie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 listopada 2003 r. (V CK 396/02, nie publ.) o istnieniu przesłanki odpowiedniego dostępu w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. rozstrzygające są z jednej strony uzasadnione potrzeby nieruchomości potrzebującej drogi i w następstwie ich zaspokojenia wynikające korzyści z drugiej zaś strata spowodowana ustanowieniem służebności. Zaskarżone orzeczenie spełnia te wymagania. Uwzględnić bowiem należy, że wykonywanie służebności zostało ograniczone w znacznej części do już istniejącego dojazdu do innych nieruchomości”.

W niniejszej sprawie wnioskodawcy zakupili już zabudowaną nieruchomość i nie mieli wpływu na jej zagospodarowanie. Zakupując działkę uzyskali zapewnienie poprzedniego właściciela o możliwości korzystania ze zwyczajowego dojazdu przez działkę uczestników. Skłoniło ich to zainwestowania znacznych środków pieniężnych. I tak jak w przedstawionej wyżej sprawie potrzebują do planowanej działalności dojazdu do zaplecza budynku.

Natomiast w dniu 14 maja 2014r. w sprawie o sygn. akt III CZP 14/14 Sąd Najwyższy podjął uchwałę: „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. (...) Swobodny dostęp jest naturalnym warunkiem korzystania z nieruchomości; w klasycznym ujęciu oznacza możliwość dojścia i dojazdu do nieruchomości (...) Pojęcie „dostępu” ewoluuje jednak; dostosowuje się do zmiany stosunków społeczno-gospodarczych oraz rozwoju cywilizacji i potrzeb człowieka. Jest to szczególnie wyraźne przy pojmowaniu „dojazdu”, tj. dostawania się (dojeżdżania) do nieruchomości za pomocą środków lokomocji, a w szczególności samochodów. Jest oczywiste, że samochód – zarówno osobowy, jak i ciężarowy (dostawczy) – jest obecnie jednym z najważniejszych elementów systemu życia, współtworzącym współczesną cywilizację, opartą na technologii i mechanice (cywilizacja techniczna). Jak się podkreśla, także w judykaturze Sądu Najwyższego, korzystanie z samochodu stało się standardem cywilizacyjnym i jego funkcja, zwłaszcza użytkowa, będzie się umacniać (por. np. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., III CZP 5/11, OSNC 2012, nr 3, poz. 28). Biorąc to pod uwagę, należy stwierdzić, że współczesna, dynamiczna wykładnia pojęcia „dostęp do nieruchomości” – także „odpowiedni dostęp do drogi publicznej” w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. – musi obejmować komunikację z nieruchomością za pomocą samochodów, a szerzej – za pomocą pojazdów mechanicznych służących do przemieszczania się lub przewożenia towarów. Oznacza to, że obecnie dojazd samochodem (pojazdem mechanicznym) powinien być co do zasady składnikiem odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Taką wykładnię można odnaleźć w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który już w latach 50. podkreślał, że dostęp, o którym mowa, oznacza łączność

nieruchomości z drogą publiczną, „zarówno kołową, jak i pieszą” (por. orzeczenie z dnia 18 czerwca 1953 r., I C 442/53, OSN 1954, nr 2, poz. 43), a następnie jednoznacznie przyjmował, iż przez „łączność kołową” należy rozumieć dojazd samochodem lub maszynami rolniczymi (np. uchwała z dnia 22 grudnia 1983 r., III CZP 67/83, nie publ. lub postanowienia z dnia 30 listopada 2007 r., IV CSK 276/07, nie publ., z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 570/07, nie publ. i z dnia 7 listopada 2012 r., IV CSK 423/12, nie publ.). Współcześnie należy tę wykładnię potwierdzić i nadać jej trwały prospektywny charakter. 4 Trzeba jednak pamiętać, że ocena odpowiedności dostępu do drogi koniecznej jest dokonywana w ramach służebności gruntowej, czyli ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego, niekiedy dolegliwie, określoną nieruchomość w celu zwiększenia użyteczności innej nieruchomości. W tym wypadku chodzi o służebność drogi koniecznej, polegającą na obciążeniu – za wynagrodzeniem – nieruchomości mającej odpowiedni dostęp do drogi publicznej na rzecz nieruchomości, która takiego dostępu nie ma lub jest on nieodpowiedni (art. 145 § 1 k.c.). Przyjęcie zatem, że odpowiedni dostęp do drogi publicznej powinien obejmować również możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych nie wyłącza jednak konieczności różnicowania treści służebności drogi koniecznej zależnie od okoliczności. Unormowanie drogi koniecznej ma charakter elastyczny, w związku z czym daje sądowi znaczną swobodę w kształtowaniu treści służebności oraz pozostawia możliwość dostosowania decyzji do konkretnych czynników stanu faktycznego. Jest to bardzo istotne, zwłaszcza że „przeprowadzenie” (verbum legis) drogi koniecznej zależy od oceny potrzeb nieruchomości izolowanej i „możliwości” nieruchomości, która ma być obciążona, a także od interesu społeczno-gospodarczego. Duże znaczenie mają również okoliczności obiektywne, techniczne, gdyż przeprowadzenie drogi koniecznej może być wyłączone albo znacznie utrudnione na skutek zastanego, utrwalonego sposobu zagospodarowania nieruchomości, niekorzystnego ukształtowania terenu albo konfiguracji granic, zarówno naturalnych, jak i geodezyjnych. Znacznym zakresem elastyczności charakteryzuje się przede wszystkim kluczowe dla konstrukcji drogi koniecznej pojęcie „odpowiedności” dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Kryterium to zostało celowo ukształtowane w sposób nieostry, gdyż w takim ujęciu pozwala w każdej konkretnej sytuacji na ustalenie, czy potrzeby nieruchomości izolowanej wymagają zapewnienia komunikacji samochodowej, a jeżeli tak, w jakim zakresie – jakimi pojazdami i z jaką częstotliwością. Istotna jest także wynikająca z art. 145 § 2 zdanie pierwsze k.c. zasada proporcjonalności, ustawodawca wymaga bowiem, aby przeprowadzenie drogi koniecznej uwzględniało nie tylko potrzeby nieruchomości izolowanej, ale także zakres obciążenia nieruchomości odgradzającej dostęp do drogi publicznej. Ustanowienie więc służebności drogi koniecznej powinno być wynikiem bilansu korzyści i strat wynikających z przeprowadzenia drogi. Służebność jest prawem na rzeczy cudzej, a jej celem jest m.in. godzenie interesów właścicieli sąsiadujących nieruchomości; jeżeli interesów tych nie da się pogodzić, mogą zachodzić podstawy do odmowy ustanowienia służebności. Kryterium proporcjonalności stanowi także podstawę wyboru tego z proponowanych i projektowanych wariantów drogi koniecznej, który nie przewiduje dojazdu do nieruchomości władającej samochodem lub innym pojazdem mechanicznym”.

Przechodząc do realiów niniejszej sprawy potrzeby nieruchomości wnioskodawców, którzy zakupili do dobrej wierzyci już zabudowaną budynkiem wielokondygnacyjnym nieruchomość do której zwyczajowo i bez utrudnień odbywał się dojazd do zaplecza budynku od działki uczestników, polegające na planach remontu budynku i wykorzystania budynku na potrzeby planowanej działalności i gospodarczej, niekorzystna konfiguracja terenu, uniemożliwiająca wybudowanie dojazdu do zaplecza budynku od ul. (...), interes społeczno gospodarczy przemawia za koniecznością zapewnienia wnioskodawcom odpowiedniego dostępu do drogi koniecznej. Prowadzenie jakiegokolwiek działalności gospodarczej, czy nawet sprzedaż poszczególnych lokali ma cele mieszkaniowe, wymaga dojazdu do zaplecza budynku i zlokalizowanego tam parkingu. Na nieruchomości wnioskodawców znajduje się jednak budynek wielokondygnacyjny. Zorganizowanie w nim hotelu, czy innej działalności zarobkowej, wymaga dojazdu do zaplecza budynku i znajdującego się tam parkingu. Niezależnie od kwestii zorganizowania dostaw czy dowodu klientów, wnioskodawcy muszą mieć dostęp do parkingów, zlokalizowanych na zapleczu budynku.

W celu zapewnienia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nieruchomości wnioskodawców należy ustanowić służebność drogi koniecznej na działce nr (...), obręb 30, położonej w O. przy ul. (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym(...)urządzona jest księga wieczysta (...) służebność gruntową przejścia i przejazdu pasem o powierzchni 113 m⁽²⁾, którego przebieg oznaczony został na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę W. O. na k-293 akt sprawy, a stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia, na rzecz każdorazowego właściciela działki

położonej w O., przy ul. (...), o nr 6/8, dla której w w Sądzie Rejonowym (...) urządzona jest księga wieczysta (...). Powyższe rozwiązanie nie spowoduje dla uczestników zbyt uciążliwości, albowiem część ich działki, faktycznie wykorzystywana przez wnioskodawców nie zmieni swego charakteru – drogi dojazdowej. I nie będzie dla uczestników zbyt uciążliwe. Na marginesie jedynie wspomnieć należy, że z uwagi na stanowisko uczestników, są rozważał nieco inny wariant drogi koniecznej, bardziej przesunięty w kierunku budynku wnioskodawców, lecz z uwagi na wymogi (...) - (...) Wojewódzkiego Konserwatora Budynków, sprzeciwiającego się możliwości zasypania obniżenia terenu przy południowej ścianie budynku przy ul. (...) w O. (k- 737 i nast.,) nie był to wariant zasadny.

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie ww. służebności 24.960 zł. Ustalając natomiast wysokość wynagrodzenia, Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości. Biegła sądowa E. J. dokonała wyceny wynagrodzenia, zaś kryteria wyceny, zdaniem sądu w pełni zasługiwały na aprobatę (k- 773-778, 930-933). Biegła uwzględniła zakres obciążenia nieruchomości uczestników, sposób dotychczasowego korzystania z nieruchomości przez uczestnika oraz wartość rynkową obciążonej nieruchomości uwzględniając sposób możliwego jej zagospodarowania.

Sąd przyznał jednorazowe wynagrodzenie uczestnikowi mając na względzie, iż kwota ta będzie odzwierciedlała realną, ekonomiczną wartość w zamian za obciążenie prawa przysługującego uczestników.

Na wniosek uczestników sąd dopuścił dowód z opinii biegłego zakresu rzeczoznawstwa majątkowego w celu ustalenia czy nieruchomość uczestników przy ul. (...) – działka (...) utraci wartość rynkowa na skutek ustanowienia na niej służebności drogi koniecznej przejścia i przejazdu (k- 825). Biegły sądowy z zakresu wyceny przedsiębiorstw, spółek, akcji i udziałów oraz aktywów rzeczowych, finansowych, niematerialnych i prawnych dr P. C. uznał, że ustanowienie służebności spowoduje spadek wartości działki uczestników. Jednak spadek wartości powinien być w tej konkretnej sprawie ograniczony do oceny wpływu ograniczeń i utrudnień w wykonywaniu własności nieruchomości, z pominięciem innych czynników wpływających na spadek wartości nieruchomości, w tym w szczególności ze względu na możliwość realizacji na nieruchomości władnącej konkurencyjnej zabudowy. Analiza spadku wartości powinna być ograniczona do spadku wartości gruntu stanowiącego przedmiot drogi koniecznej, z wyłączeniem pozostałej części nieruchomości służebnej. Spadek wartości nieruchomości na skutek obciążenia nieruchomości można przyjąć na poziomie wyniku oszacowania sporządzonego przez biegłego z zakresu (...) (k-880). W uzasadnieniu swego stanowiska biegły wskazał, że należy oddzielić dwie kwestie:

- spadek wartości nieruchomości na skutek możliwości lokalizacji na nieruchomości władnącej konkurencyjnej działalności,
- spadek wartości nieruchomości na skutek ograniczeń lub utrudnień w wykonywaniu własności nieruchomości służebnej na skutek ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Zdaniem biegłego pierwszy ww. spadek wartości nie wynika bezpośrednio z faktu ustanowienia służebności , lecz z zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości władnącej. Tak rozumiany spadek jest efektem działania wolnego rynku i ryzyka biznesowego i nie podlega rekompensacie. Analiza spadku wartości na skutek ustanowienia służebności powinna być ograniczona do drugiego ww. aspektu: oceny wpływu ograniczeń i utrudnień w wykonywaniu własności nieruchomości. Biegły wskazał, że w niniejszej sprawie projektowana droga biegnie na części działki stanowiącej de facto dojazd do nieruchomości służebnej. Przedmiotowa część gruntu nie stanowi zatem bezpośredniego źródła przychodów operacyjnych, a jej współużytkowanie w na skutek ustanowienia służebności nie spowoduje zmiany przychodów również w sposób pośredni (k- 890). Sąd w pełni podzielił pogląd wyrażony przez biegłego P. C.. Jest to wysokiej klasy specjalista. Sporządzona przez niego opinia jest fachowa, logiczna i zawiera przekonujące uzasadnienie. Z tego powodu sąd oddalił wnioski dowodowe jak w postanowieniu na k- 922. A już jako zupełnie nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia spadku wnioski zmierzające do ustalenia przychodów wnioskodawców na skutek ustanowienia służebności k- 950.

O kosztach postępowania sądowego Sąd Rejonowy postanowił zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, obciążając kosztami sądowymi w części niepokrytej zaliczkami wnioskodawców, jako zainteresowanych rozstrzygnięciem sprawy.

SSR Marzena Żywucka