

Sygn. akt I Ca 167/18

POSTANOWIENIE

Dnia 22 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesław Zachara
Sędziowie:	SSO Wiesław Grajdura
Protokolant:	SSR (del.) Piotr Maziarz (sprawozdawca) starszy sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2018 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z wniosku S. C. (1), T. M. i R. C. (1)

przy uczestnictwie J. R., E. L. (1), R. G. (1), R. R., Z. M., E. R. i Gminy B.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestniczki Gminy B.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Brzesku

z dnia 12 grudnia 2017 r., sygn. akt I Ns 864/13

postanawia:

- 1. odrzucić apelację, o ile dotyczy ona kwestii wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej;**
- 2. oddalić apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. zasądzić od uczestniczki Gminy B. na rzecz wnioskodawców S. C. (1), T. M. i R. C. (1) solidarnie kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I Ca 167/18

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie z dn. 22 maja 2018 roku

Wnioskodawcy S. C. (1), T. M., R. C. (1) wnieśli o ustanowienie drogi koniecznej na rzecz działki ewidencyjnej nr (...) objętych KW (...) i działek (...) objętych KW (...) i działki (...) objętej KW (...) w B. po działkach ewidencyjnych nr

(...) objętej KW (...) szlakiem o szerokości 5 m. wzdłuż wschodniej granicy tej działki ewentualnie z przekroczeniem na działkę (...) lub działki (...) dla której jest prowadzona (...), które aktualnie są własnością Gminy B.. Dodatkowo wniósł o ustanowienie służebności po działce nr (...) objętej KW (...) na rzecz działek (...) objętych KW (...) i działki (...) objętej TR (...) szlakiem o szerokości 5 m wzdłuż wschodniej granicy tej działki, a dodatkowo o zasadzenie wynagrodzenia.

Twierdzili, że nieruchomości nie mają dostępu do drogi publicznej, co uniemożliwia ich prawidłowe zagospodarowanie, a zamierzają wybudować tam dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i decyzją z dnia 23.11.2012 roku Burmistrz B. ustalił warunki zabudowy i zjazdem indywidualnym z drogi publicznej. Ta decyzja zakłada wytyczenie szlaku po działce (...) ewentualnie działki sąsiednie należące do Gminy B.. Decyzją kolejną z dnia 9.04.2013 roku Burmistrz B. zezwolił na lokalizację zjazdu indywidualnego na działki wnioskodawców, lecz w innym miejscu, które zdaniem wnioskodawców nie jest bezpieczne dla innych uczestników ruchu. Ta decyzja pozostaje w sprzeczności z decyzją tego samego organu z dnia 28.12.2011 roku, kiedy to organ ustalił, że lokalizowanie skrzyżowania nie może nastąpić w miejscu oddziaływania skrzyżowania. Dodatkowo taka lokalizacja zjazdu przy zachodniej części działki (...) powoduje konieczność i przesunięcia zatoki autobusowej, co wiąże się z dużymi kosztami i jest sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym stron. Również działka (...) należąca do Gminy B. jest przeznaczona w przyszłości na realizację celów infrastruktury, a zatem nie powoduje nadmiernego obciążania działek sąsiednich.

Uczestniczka Gmina B. przedstawiła cztery alternatywne warianty drogi koniecznej. Pierwszy biegnie na wysokości skrzyżowania na ulicy (...) wprost na działkę wnioskodawców (...). Jest on zgodny z decyzją Burmistrza B. z dnia 9.04.2013 roku i faktycznie zakłada przebudowę skrzyżowania i przesunięcia zatoki autobusowej. Według wariantu drugiego zjazd następowałby jeszcze przed skrzyżowaniem, na wysokości działki (...) i biegł przez działkę (...) i wpadał na działkę wnioskodawców (...). W tym wariantcie nie ma potrzeby przesuwania zatoki autobusowej, szlak przecina natomiast przejście dla pieszych. W wariantcie nr III szlak biegłby po istniejącej już drodze na działkach (...), a następnie przecinał chodnik dla pieszych na działce (...) i wchodził na południowe działki wnioskodawców tj. (...). Ostatni wariant to również droga okrężna która wiedzie o ulicy (...) przez działkę (...) oraz Gminną (...). W terenie aktualnie nie ma tu urządnego żadnego szlaku. Po tym szlaku natomiast w przyszłości będzie przebiegać droga gminna.

Uczestnicy R. R. i Z. M. - właściciele działki (...) podnieśli (k 270), że wariant 4, który przebiega po ich działce jest najbardziej nieodpowiedni. Jest to szlak najdłuższy (pozostałe są nawet dziesięć razy krótsze), powierzchnia jego jest największa a co z tym idzie wynagrodzenie powinno być największe. Również koszty urządzenia takiego szlaku będą duże. Dodatkowo taki wariant nie powinien wiązać się z korzyściami dla innych właścicieli, w tym przypadku Gminy B.. Również taki szlak będzie kolidował z planowanymi inwestycjami na wskazanej nieruchomości tych uczestników.

Podobnie odniosła się do wariantu 4 **uczestniczka E. R.** (k. 300). Dodatkowo jej działka (...) jest w całości ogrodzona, co spowoduje komplikacje przy urządzaniu szlaku. Biegają tam psy, jest dodatkowo porośnięta ta działka drzewami.

Sąd Rejonowy w Brzesku postanowieniem z 12 grudnia 2017 roku ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz działek ewidencyjnych nr (...) położonych w B. objętych KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzesku szlakiem drożnym o szerokości 5 metrów biegnącym od drogi publicznej po całej szerokości działki ewidencyjnej nr (...) objętej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzesku oraz wzdłuż wschodniej granicy działki (...) położonej w B. objętej KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzesku według wariantu nr I oznaczonego kolorem zielonym na mapie z dnia 5.06.2014r. sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji H. Z., a ponadto ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz działek ewidencyjnych nr (...) położonych w B. objętych KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzesku oraz na rzecz (...) położonej w B. objętej KW nr (...) szlakiem drożnym o szerokości 5 metrów biegnącym od drogi publicznej po całej szerokości działki ewidencyjnej nr (...) objętej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzesku oraz wzdłuż wschodniej granicy działki (...) położonej w B. objętej KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzesku a dalej przez całą szerokość działki

ewidencyjnej nr (...) położoną w B. objętą KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzesku według wariantu nr I oznaczonego kolorem zielonym na mapie z dnia 5.06.2014r. sporządzonej przez biegłego z zakresu geodezji H. Z.

Powyższe rozstrzygnięcie wydał w oparciu o następujący stan faktyczny:

Działki ewidencyjne wnioskodawców biegną pasem z północy na południe i nie mają dostępu do drogi publicznej. Patrząc od południa jest to działka (...), będąca własnością R. C. (1), objęta KW (...) i granicząca z nimi od wschodu na całej długości działki (...), objęta KW (...) należąca do tego samego wnioskodawcy. Z własnością tych działek jest związana służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przegonu po działce znajdującej się dalej na północ tj. (...), szlakiem o szerokości 4 m biegnącym wzdłuż wschodniej granicy tej działki. Działka (...) też nie ma dostępu do drogi publicznej, pomiędzy nią a działkami wymienionymi wcześniej znajdującymi się po stronie południowej jest jeszcze działka (...) objęta KW (...), której właścicielem aktualnie jest Gmina B..

Nad działką (...) idąc dalej na północ znajduje się działka (...) będąca współwłasnością S. C. (1) i T. M.. Na całej długości tej działki od zachodu przylegają do niej działki tych samych wnioskodawców tj. (...) i (...).

Dalej na północ znajdują się działki będące własnością Gminy B. tj. (...) (objęta KW (...)), (...), (...) (objęta KW (...)), (...) (objęta KW (...)). Nad tymi działkami patrząc dalej na północ znajduje się działka stanowiąca drogę publiczną – ul. (...), która biegnie w przybliżeniu ze wschodu na zachód. Droga ta od strony południowej ma chodnik. Północno-zachodnie naroże działki wnioskodawców (...) styka się z działką Gminy B. nr (...), która w dalszej części jest również wykorzystywana jako droga – ul. (...). Niemniej jednak ta działka gminna patrząc od działki wnioskodawców najpierw przechodzi w skarpe, następnie znajduje się na niej zatoka autobusowa i chodnik dla pieszych. Równocześnie na skarpie tej usytuowane są schody z ciągiem pieszych biegnące z południa na północ.

Działki wnioskodawców aktualnie są one niezabudowane, nieogrodzone, porośnięte trawą.

Ponadto Sąd I instancji ustalił, że wnioskodawcy zamierzali wybudować na swoich działkach budynki handlowo – usługowe z częścią mieszkalną z dojazdem do ul. (...). Decyzją z dnia 28.12.2011 roku, sygn. akt (...) Burmistrz B. odmówił zgody na lokalizację zjazdu publicznego do działek (...) z ul. (...) albowiem zjazd taki nie może być usytuowany w rejonie oddziaływania skrzyżowania.

W związku z takim stanowiskiem Gminy wnioskodawcy zmienili koncepcję wykorzystania swojego terenu i 23.11.2012, sygn. akt (...) roku uzyskali od Burmistrza B. warunki zabudowy dla działek (...) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej ze zjazdem indywidualnym z drogi publicznej. W decyzji podkreślono, że dostęp do drogi publicznej nastąpi wprost z działki gminnej (...) na działkę (...).

Decyzją z dnia 9.04.2013, sygn.. akt (...) Burmistrz B. zezwolił wnioskodawcy S. C. (1) na lokalizację zjazdu indywidualnego z ul. (...) na działki (...). Zjazd miał mieć określone parametry tj. : jego lokalizacja miała mieć miejsce identycznie jak w decyzji z dnia 23.11.2012 roku. Dodatkowo miał być na zasadzie prawoskrętu, utwardzony kostką, o odpowiednim nachyleniu, z odprowadzeniem wód opadowych, w przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami lub sieciami w pasie drogowym inwestor na własny koszt miał dokonać ich zabezpieczenia i przesunięcia.

Wnioskodawcy uzyskali wtedy jednak wiedzę, że właściciel sąsiednich działek uzyskał zgodę na warunki zabudowy takie, o jakie wnosili w ich pierwotnym kształcie. Ponownie zatem wnieśli do Gminy w B. wniosek z nowymi propozycjami 30.11.2016 roku sygn., akt (...), Burmistrz B. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla działek (...) dla zabudowy usługowej i mieszkalnej ze zjazdem publicznym.

W toku postępowania pojawiło się 6 wariantów przeprowadzenia szlaku drogowego. Pierwszy wariant wnioskodawców zakłada poprowadzenie szlaku po działce gminnej (...) i częściowo gminnej (...) wprost na działki (...). Miałby on długość 10,5 m. Na działce (...) zajmuje powierzchnię 43 m.kw, a na (...) powierzchnię 9 m. kw., łącznie 52 mkw.

Wg wariantu drugiego wariantu wnioskodawców szlak służebny byłby oddalony od skrzyżowania bardziej na wschód i biegłby również po działkach gminnych tj. (...), (...), (...) i częściowo (...). Łączna długość to 20,95 m i obszar łączny to 103 mkw.

Kolejne cztery warianty przedstawiła Gmina B.. Wg jej pierwszego wariantu, który pokrywa się przebiegiem z tym, na który udzieliła warunki zabudowy ze zjazdem indywidualnym to zjazd wprost ze skrzyżowania na ul. (...) tj. działki (...) na działkę wnioskodawcy (...). Miałby on długość 9,25 m i obszar 44 mkw.

Kolejny drugi wariant uczestnika biegnie również z ul. (...) lecz zjazd następuje bardziej na zachód od skrzyżowania, przed istniejącą zatoką i biegnie po działce gminnej (...), dalej przez działkę gminną (...) na której usytuowane są schody i zatoka autobusowa, przecinając te schody i ciąg pieszych, a następnie styka się z działką wnioskodawców (...). Długość tego szlaku to 39,05 m i obszar 169 mkw.

W trzecim wariacie Gminy B. szlak rozpoczyna się od (...) jeszcze bardziej na zachód poprzez działkę (...), której współwłaścicielami są aktualnie E. L. (1) i R. G. (1). Następnie szlak biegnie dalej na wschód przecinając na działce gminnej (...) ciąg pieszych, łączący lokalne osiedle ze szkołą po północnej stronie ul (...) i wpada dalej na działkę wnioskodawców (...). Całkowita długość tego szlaku to 79,19 m i obszar 546 mkw.

Wg czwartego wariantu uczestnika Gminy B. szlak mógłby bieć po działce gminnej (...) ze zjazdem oddalonym na wschód od przedmiotowego skrzyżowania okrążając działki wnioskodawców od wschodu i południa. Dalej przecinałby w poprzek działki Z. M. i R. R. nr (...), dalej w poprzek działki J. R. i E. R. nr (...), dalej wzdłuż działki E. L. (1) nr (...) i dalej na zachód przez pięć kolejnych działek Gminy B. tj. (...), (...), (...), (...), (...). Aktualnie na tym przebiegu brak jest widocznego szlaku drożnego. Długość tego szlaku to 204,40 m i obszar całkowity to 1017 mkw.

W toku postępowania w dniu 18.01.2017 roku uczestnik E. L. (1) który jest właścicielem również kolejnych działek usytuowanych na wschód o działek wnioskodawców i biegnących do nich równoległe z południa na północ ((...), (...), (...), (...)) zawarł z Gminą B. porozumienie sygn., akt (...). Zakłada ono, że w związku z realizacją inwestycji na działkach wspomnianych wyżej wykona on we własnym zakresie i na własny koszt drogę dojazdową od ul. (...) na odcinku o długości 57 m przebiegającą po terenie działek ewidencyjnych (...) będących własnością Gminy B..

Kolejnego dnia Burmistrz B. zawarł z E. L. (1) umowę użyczenia nieruchomości gminnych celem realizacji porozumienia z dnia 18.01.2017 roku.

Uczestnik E. L. (1) wniósł w 2017 roku do Starosty B. o wydanie pozwolenia budowę celem realizacji jego zamierzeń inwestycyjnych ujętych w porozumieniu z Gminą B.. Wniosek jego został jednak pozostawiony na tym etapie bez rozpoznania.

Przylegające do ulicy (...) działki gminne na wysokości działek wnioskodawców są przeznaczone w zamierzeniach Gminy na polepszenie komunikacji zbiorczej. Tak tereny te ujmowane są w decyzjach o warunkach zabudowy dla innych inwestorów.

Wykonanie zjazdu indywidualnego czy publicznego do działek wnioskodawców wg któregokolwiek z ich wariantów nie spowoduje zmiany warunków bezpieczeństwa panujących na ul. (...). Ze względów wykonawczych i użytkowych najbardziej korzystne jest usytuowanie zjazdu wg wariantu nr I wnioskodawców.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji wyjaśnił powołując się na treść art. 145 § 1 k.c., że właściciel nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do niej budynków gospodarskich może domagać się ustanowienia służebności drogowej za wynagrodzeniem. Następnie przytaczając orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazał, że nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jeżeli w ogóle nie ma fizycznego połączenia z tą drogą albo istniejące połączenie jest niewystarczające i nie może zostać usprawnione. Podał, że przyjmuje się, że trwale prawem zagwarantowanym dostępem jest tylko korzystanie ze szlaku w oparciu o służebność gruntową.

Sąd I instancji wskazał, że nieruchomości wnioskodawców nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Nie została też jak dotąd ustanowiona służebność gruntowa. Sam dostęp działki (...) do działki (...) nie można nazwać dostępem odpowiednim, albowiem przeszkodą są urządzenia w pasie drogowym.

W ocenie Sądu Rejonowego już wstępna analiza zaproponowanych przez strony wariantów szlaku prowadzi do wniosku, że należy odrzucić warianty przedstawione przez Gminę B. oznaczone jako II, III, IV, bowiem w drugim wariantcie szlak biegnie po nierównym terenie, równoległe do skrzyżowania, przecina w miejscu niedogodnym ścieżkę dla pieszych. Wariant III z kolei prowadzi przez utwardzony już teren, który jednak służy do prowadzenia działalności gospodarczej, okresowo jest tutaj duży ruch, gdyż jest to parking galerii handlowej. Dodatkowo musi przecinać ciąg pieszych. Jest to droga okrężna związana z dużym uszczerbkiem dla działalności gospodarczej E. L. (1) i R. G. (1), skoro i wnioskodawcy mogą prowadzić ewentualnie podobną działalność. Wariant IV swoją długością i faktem, że tutaj szlak jest zupełnie nie urządzone powodowałby duże trudności i koszty dla wnioskodawców. Częściowo biegnie po terenach gminnych, które w przyszłości mogą być wykorzystane na cele komunikacyjne, lecz nawet na tych gminnych działkach aktualnie brak urządzeń drogi. Kolejne działki osób prywatnych na jego przebiegu są ogrodzone. W tej sytuacji zdaniem Sądu Rejonowego zarówno potrzeba najmniejszego obciążania gruntów sąsiednich jak i potrzeby działek władających nakazują realnie analizować jedynie warianty wnioskodawców i wariant I uczestnika Gminy.

Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że wariant I uczestnika Gminy B. należy odrzucić, gdyż wybór tego wariantu wiązałby się z gruntowną przebudową skrzyżowania. W zakresie ciągu pieszych. Dochodzi do tego zatoka autobusowa, biegnące tamtędy instalacje, a wszystko położone na pochyłym terenie ze schodami i skarpią. Sąd I instancji podkreślił, że wszystko to prowadzi do wniosku, że sam proces projektowy przebudowy, jak i późniejsze wykonanie związane będzie z czasem jak i dużymi kosztami. Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że akceptowalne byłoby dla Sądu takie rozwiązanie gdyby wnioskodawcy mieli ponosić koszty jedynie dołączenia swojego zjazdu do już przebudowanego skrzyżowania. Przebudowanie natomiast skrzyżowania na ich koszt jest sprzeczne z zasadą równego traktowania przez Gminę wszystkich mieszkańców. Wynika stąd, że przebudowa skrzyżowania wiązała by się z przerzuceniem na wnioskodawców zadań publicznych co nie jest do zaakceptowania.

Sąd Rejonowy wyjaśnił również, że w toku postępowania pojawiła się kwestia porozumienia Gminy z uczestnikiem E. L. (1), które polegałoby właśnie na takiej przebudowie tego skrzyżowania na jego koszt i przebiegu drogi w przybliżeniu zgodnie z wariantem nr I Gminy, co wprowadzałoby nową okoliczność, która mogłaby determinować przebieg drogi koniecznej. Niemniej jednak wniosek o pozwolenie na budowę E. L. (1) został pozostawiony bez rozpoznania, a uczestnik ten oświadczył, że będzie komunikował się z drogą publiczną poprzez inne działki. Sąd Rejonowy podkreślił przy tym, że droga zgodna z wariantem nr I Gminy nie powstanie lub jeśli nawet powstanie to nie wiadomo kiedy, przez co uzależnianie istnienia drogi służebnej od planów inwestycyjnych innej osoby i to niepewnych było zdaniem Sądu wykluczone.

W dalszych rozważaniach Sąd I instancji skupił się na dwóch wariantach zaproponowanych przez wnioskodawcę. Oceniał, że wariant I wnioskodawców jest najprostszy, najkrótszy i najtańszy jeśli chodzi o jego wykonanie, nie stwarza żadnego zagrożenia z punktu widzenia bezpieczeństwa w ruchu. Sąd Rejonowy wskazał, że ład przestrzenny na tym nie ucierpi skoro i tak we wcześniejszej części tej ulicy znajdują się liczne zjazdy choćby do zespołów garaży. Zwrócił także uwagę, że jeśli gmina zdecyduje się na przebudowę ulicy i dostosowanie jej do właściwych standardów to nie ma przeszkód by zmienić przebieg szlaku. Może to nastąpić też w sytuacji, kiedy zostanie wybudowana deklarowana droga od strony południowej (zgodna z wariantem nr 4 Gminy). Sąd zauważył ponadto, że w każdych warunkach zabudowy, w tym zobrazowywanych graficznie na dołączanych mapach działki gminne (...) i (...) są przeznaczane na cele komunikacji zbiorczej, nie będzie zatem żadnego uszczerbku dla Gminy z tytułu ustanowienia służebności. Podkreślił przy tym, iż z uwagi na obszar tych działek i usytuowanie trudno też sobie wyobrazić inne ich przeznaczenie. Podobnie działka (...) również należąca do Gminy według swojego usytuowania ma kiedyś być częścią drogi dojazdowej. Wybór takiego wariantu odciąża też osoby fizyczne od znoszenia służebności, jeśli miałyby ona być ustanowiona wg innych wariantów.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła Gmina B., która zaskarżyła wyrok Sądu I instancji w całości zakresie pkt I rozstrzygnięcia, oraz częściowo pkt II postanowienia części dotyczącej ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz działek ewidencyjnych nr (...), położonych w B. szlakiem drożnym biegnącym po działkach ewidencyjnych nr (...) położonych w B., a także w zakresie braku ustalenia wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Skarżąca zarzuciła Sądowi I instancji:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 145 § 1 i 3 k.c., art. 5 k.c., art. 163 i 166 ust. 1 Konstytucji RP, art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku od drogach publicznych poprzez:

- uznanie, że należy odrzucić wariant I przebiegu służebności proponowany przez Gminę B., gdyż wnioskodawcy nie mogą ponosić kosztów przebudowy skrzyżowania, a jedynie koszty przyłączenia do urządzeń drogowych wybudowanych przez Gminę B., ponieważ przebudowa skrzyżowania wiązałaby się z przerzuceniem na wnioskodawców zadań publicznych,

- ustalenie wynagrodzenia na rzecz Gminy B. za ustanowienie służebności w niniejszej sprawie byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego,

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w zakresie przesłanki interesu społeczno-gospodarczego przy przeprowadzeniu drogi koniecznej.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę postanowienia w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz działek ewidencyjnych nr (...) szlakiem drożnym biegnącym po działce ewidencyjnej numer (...) wzdłuż wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr (...) z lekkim odchyleniem w kierunku zachodnim, tak by wjazd na drogę publiczną został zlokalizowany na wprost skrzyżowania ulic i przed betonowymi schodami wraz z zasądzeniem kosztów postępowania.

W uzasadnieniu środka odwoławczego skarżąca zakwestionowała wybór wariantu służebności przebiegającego do drogi publicznej po działkach ewidencyjnych nr (...), położonych w B. oraz braku ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Skarżąca zarzuciła, że stanowisko Sądu I instancji, który odrzucił wariant I zaproponowany przez Gminę B., gdyż w ocenie Sądu I instancji niedopuszczalnym było przerzucenie na wnioskodawców kosztów przebudowy skrzyżowania, jest sprzeczne z brzmieniem art. 16 ust 1 ustawy z 21 marca 1985 roku o drogach publicznych, zgodnie z którym budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora przedsięwzięcia. Zdaniem skarżącej realizacja przebudowy skrzyżowania w związku z potrzebami inwestycyjnymi wnioskodawców, w świetle powołanych regulacji nie jest przerzucaniem na wnioskodawców zadań publicznych, lecz zaspokojeniem ich własnych potrzeb inwestycyjnych z uwzględnieniem interesów wspólnoty samorządowej. W ocenie skarżącej stanowisko Sądu I instancji narusza także art. 145 k.c., gdyż żadna z przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej, nie wiąże wyboru sposobu przebiegu drogi z uprzednim urządzeniem możliwości korzystania z drogi przez właściciela nieruchomości obciążonej, wręcz przeciwnie urządzenie odpowiedniej drogi należy do obowiązków właściciela nieruchomości władnącej. Gmina B. podniosła ponadto, że inni inwestorzy w tym obszarze mają urządzone dojazdy do sieci dróg publicznych w ramach własnej inwestycji z własnych środków, podkreśliła przy tym, że uprzywilejowanie w tym zakresie wnioskodawców, stanowiłoby naruszenie przywołanych regulacji i zasad współżycia społecznego.

Wnioskodawcy T. M. i S. C. (1) i R. C. (1) w odpowiedzi na apelację wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawców od Gminy B. kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy rozważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki Gminy B. w części dotyczącej wynagrodzenia okazała się niedopuszczalna, zaś w pozostałym zakresie bezzasadna.

Zgodnie z kategorięcznym sformułowaniem art. 145 § 1 K.c. do ustanowienia służebności drogi koniecznej dochodzi w każdym wypadku za ekwiwalentem dla właściciela gruntu obciążanego, tj. wynagrodzeniem (Ryszard Czarnecki w: Kodeks cywilny Komentarz. Wydawnictwo prawnicze 1972 r., str. 397). W związku z taką regulacją materialnoprawną w postanowieniu o ustanowieniu służebności sąd z urzędu (bez wniosku w tym przedmiocie) zasądza wynagrodzenie od właściciela nieruchomości władnącej, chyba że uprawniony zrzekł się tego prawa. Swe obowiązki jurysdykcyjne wynikłe z art. 325 K.p.c. sąd realizuje poprzez zamieszczenie określonej treści wyrzeczenia w sentencji postanowienia. Z reguły czyni to poprzez zasądzenie konkretnego świadczenia pieniężnego, a w przypadkach wyjątkowych kiedy to wynagrodzenie uprawionemu nie jest przysądzone wskazuje, że ustanawia konkretną służebność „bez wynagrodzenia”. Dopiero gdy zostanie wydane jedno z takich rozstrzygnięć strony mogą skutecznie poddać je kontroli judykacyjnej sądu II instancji.

Oczywiście w razie pominięcia orzeczenia o wynagrodzeniu uprawniony może wnieść o uzupełnienie orzeczenia lub dochodzić wierzytelności w osobnym procesie (zob. Stanisław Rudnicki w pracy „Sąsiedztwo nieruchomości” Wyd. Zakamycze 1998, str. 56). Zamieszczenia rozstrzygnięcia danej kwestii w sentencji orzeczenia nie zastąpi analiza faktyczna lub prawna zamieszczona w uzasadnieniu. Przedmiotem zaskarżenia w polskiej procedurze cywilnej jest bowiem orzeczenie, a nie jego uzasadnienie (zob. art. 367 § 1, 368 § 1 pkt 1 K.p.c.). Dotyczy to także wynagrodzenia lub nawet określenia sposobu waloryzacji wynagrodzenia płatnego okresowo (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2011 r., sygn. akt III CSK 14/11, uzasadnienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 23 maja 2014 r., sygn. akt II Ca 1268/13, Portal Orzeczeń, uzasadnienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 8 grudnia 2014 r., sygn. akt II Ca 1671/14).

W niniejszym przypadku z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia wynika, że Sąd Rejonowy przyjął, że Gminie nie należy się wynagrodzenie za ustanowienie służebności. Motywem tego było to, że Gmina nie poniesie żadnej straty, co więcej zrealizuje w ten sposób swój obowiązek ustawowy z zorganizowania w sposób odpowiedni dróg dla społeczności lokalnej. Na tle okoliczności niniejszej sprawy pogląd ten jest kontrowersyjny i przyjęty przez Sąd z urzędu, bowiem wnioskodawcy nie domagali się zwolnienia ich z obowiązku zapłaty wynagrodzenia. Nie mniej jednak należy wyjaśnić, że stanowisko Sądu w odniesieniu do wynagrodzenia nie znalazło odzwierciedlenia w sentencji zaskarżonego postanowienia. W zaskarżonym orzeczeniu nie ma wyrzeczenia w zakresie wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej (ani pozytywnego ani negatywnego). Tym samym brak było substratu zaskarżenia. Apelacja w tej części skierowana została przeciwko orzeczeniu nieistniejącemu (*sententia non existens*) i jako niedopuszczalna podlegała odrzuceniu na podstawie art. 373 w zw. z art. 370 K.p.c. Gwoli ścisłości dodać należy, że jeżeli sąd - wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 325 K.p.c. - nie orzekł o zgłoszonym żądaniu strony lub przyznał je w mniejszym rozmiarze aniżeli należało uprawniona strona mogła wystąpić do Sądu, który wydał niepełne postanowienie w trybie art. 351 w zw. z art. 361 K.p.c. o uzupełnienie tego postanowienia. Dwutygodniowy termin do wystąpienia z wnioskiem o uzupełnienie postanowienia już dawno upłynął, toteż uczestniczka może jedynie zainicjować postępowanie, w którym Sąd rozważy zasadność roszczenia o wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej i ustali jego wysokość.

Niedopuszczalność apelacji w zakresie wynagrodzenia i jej odrzucenie w tej części skutkuje tym, że Sąd Okręgowy nie może zbadać merytorycznie kwestii związanych z wynagrodzeniem za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Gdyby Sąd to uczynił powieliłby błąd Sądu Rejonowego, który nie orzekł merytorycznie w postanowieniu o wynagrodzeniu, a w uzasadnieniu przedstawił swe stanowisko w tej kwestii. Chodzi tu o zarzucane w apelacji naruszenie przepisów art. 5 K.c., art. 163 i 166 ust. 1 Konstytucji RP, art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku od drogach publicznych. Problematyka regulowana tymi przepisami była podnoszona przez Sąd Rejonowy tylko w kontekście wynagrodzenia za ustanawianie służebności. Trzeba bowiem wyjaśnić, że zagadnienia objęte wskazanymi powyżej przepisami prawa nie dotyczą problematyki ustanawiania służebności drogi koniecznej w sensie szeroko rozumianego wytyczenia (lokalizacji) i

parametrów szlaku drogowego oraz obciążenia nieruchomości prawem rzeczowym. W tym zakresie regulacją są przepisy art. 145 § 1-3 K.p.c., które w sposób kompleksowy regulują zasady ustanawiania służebności drogi koniecznej.

Przy ocenie zasadności apelacji w jej dopuszczalnej części w pierwszej kolejności rozważenia wymagały zarzuty, wymierzone w podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia, albowiem dopiero na gruncie niewadliwych ustaleń można ocenić, czy Sąd I instancji zastosował w rozpoznawanej sprawie w sposób prawidłowy przepisy prawa materialnego.

Uchybienia, na które zwraca uwagę apelacja w zakresie faktycznej strony sprawy, sprowadzają się do zarzutu naruszenia przepisu art. 233 K.p.c. Przepis ten w powiązaniu z treścią art. 328 § 2 K.p.c. wymaga od Sądu, by przy ocenie zgromadzonego materiału dowodowego uwzględnił wszystkie dowody przeprowadzone w postępowaniu, wszechstronnie je rozważył oraz wskazał kryteria i argumentację pozwalającą Sądowi wyższej instancji i skarżącemu na weryfikację jego decyzji polegającej na uznaniu jednych dowodów za wiarygodne, a innych za niewiarygodne (zob. postanowienie SN z dnia 18 marca 2003 roku, IV CKN 1856/00, Lex Nr 109422). Dla skuteczności zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 K.p.c. niezbędne jest wykazanie – przy użyciu argumentów jurydycznych – że Sąd naruszył ustanowione w nim zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a więc że uchybił podstawowym regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów oraz że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy.

Sąd I instancji wszechstronnie rozważył zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, omówił istotne dowody i wyjaśnił, dlaczego brał je za podstawę swoich ustaleń. Argumentując zarzut naruszenia art. 233 § 1 K.p.c. skarżąca wskazała, że dotyczy on braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w zakresie przesłanki interesu społeczno-gospodarczego przy przeprowadzeniu drogi koniecznej. Z tak sformułowanym zarzutem nie sposób się jednak zgodzić. W pierwszej kolejności dostrzec należy, że zarzuty dotyczące faktycznej strony sprawy w istocie zawierają w swojej treści jedynie ocenę prawną podnoszonych faktów, co jest już wystarczającą przyczyną uznania zarzutu naruszenia art. 233 § 1 K.p.c. za chybiony. W uzasadnieniu tego zarzutu skarżąca nie wyjaśniła bliżej, które konkretnie dowody Sąd I instancji w sposób niewłaściwy zinterpretował i dlaczego według skarżącej ocena ta była niewłaściwa. Skarżąca poprzestała jedynie na stwierdzeniu, że Sąd Rejonowy w sposób niewłaściwy dokonał analizy zebranego materiału dowodowego, która w ocenie skarżącej miała doprowadzić do wniosku, że interes społeczno-gospodarczy uzasadniał ustanowienie służebności w wariantcie przez skarżącą forsowanym. Sąd Rejonowy – wbrew przeciwnemu stanowisku skarżącej – dokonał analizy interesu społeczno-gospodarczego ustalając przebieg służebności drogi koniecznej i przedstawił w uzasadnieniu skarżonego postanowienia argumentację w tym zakresie. Należy zatem stwierdzić, że ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, dlatego też Sąd Odwoławczy podziela je w całości i przyjmuje za własne.

Przed przystąpieniem do rozstrzygnięcia zarzutu naruszenia art. 145 K.c. należy wyjaśnić zasadniczą rzecz czy nieruchomości wnioskodawców nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 K.c. W tym zakresie praktycznie poza sporem w badanej sprawie było to, że nieruchomości wnioskodawców pozbawione są odpowiedniego dostępu do drogi publicznej tj. do ul. (...) w B.. Jednakże w uzasadnieniu skargi apelacyjnej uczestniczka zarzuciła, że zezwoliła wnioskodawcom na urządzenie wjazdu z drogi publicznej (drogi wewnętrznej) i tym samym kierowanie przez wnioskodawców żądania o ustanowienie służebności jest „staraniem do uzyskania tańszego dojazdu”, a do takich celów nie służy art. 145 K.c. (k. 474v). Zaprezentowane w apelacji stanowisko uczestniczki oznacza, że w istocie rzeczy neguje ona słuszność wniosku co do zasady, ale w takim przypadku popada w rażącą sprzeczność ze swym stanowiskiem co do ustanowienia służebności, z tym że wg innego przebiegu aniżeli ten preferowany przez wnioskodawców i wybrany z licznych wariantów przez sąd. Twierdzenia o istnieniu dostępu do drogi publicznej nakazują przyjęcie stanowiska, że wniosek o ustanowieniu służebności drogi koniecznej wg każdego wariantu podlegałby oddaleniu. Gdyby zatem uczestniczka była konsekwentna to powinna w takim przypadku wnieść o oddalenie wniosku, gdyż logicznym następstwem uzyskania przez nieruchomości władnącą dostępu do drogi jest niemożność domagania się ustanowienia służebności drogowej. Uczestniczka prezentując powyższe stanowisko popada także w sprzeczność z ustaleniami Referatu Budownictwa i Inwestycji Komunalnych oraz Referatu Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w B., których kierownicy w piśmie

potwierdzili, że działki nr (...) nie posiadają dostępu do gminnej drogi publicznej. Co więcej, identyczne ustalenie zostało poczynione w treści decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy wskazanych powyżej działek z dnia 30 listopada 2016 roku wydanej przez Burmistrza B.. W owej decyzji odmówiono wnioskodawcy T. M. ustalenia warunków zabudowy tylko z jednej (wyłącznej) przyczyny, którą stanowił brak dostępu do drogi publicznej (zob. k. 384). Wskazana okoliczność ma w takiej sprawie jak niniejsza podstawowe znaczenie i wymaga jednoznacznego wyjaśnienia, gdyż instytucja drogi koniecznej nie może służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej, kosztem nadmiernego ograniczenia prawa właściciela nieruchomości obciążonej. W tym zakresie należy przypomnieć, że utrwalony w judykaturze i doktrynie pogląd głosi, że odpowiedni dostęp do drogi publicznej w sytuacji, w której nieruchomość nie styka się bezpośrednio z taką drogą, istnieje wówczas, gdy opiera się na prawie rzeczowym, nie zaś na prawie obligacyjnym lub stosunku grzeckościowym. Uprawnienia płynące z więzi o charakterze obligacyjnym nie mają bowiem skuteczności erga omnes, a trwałość tych stosunków jest mniejsza w zestawieniu z prawami rzeczowymi. W niniejszej sprawie biorąc pod uwagę wyższej opisane ustalenia poczynione dla potrzeb postępowań administracyjnych oraz wyniki przeprowadzonych w sprawie oględzin i opinii geodezyjnej należy zgodzić się z Sądem I Instancji, że w sprawie spełniona została podstawowa przesłanka aktualizująca po stronie wnioskodawców uprawnienie do żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej w postaci braku dostępu ich nieruchomości do drogi publicznej. Droga zlokalizowana na działkach nr (...) nie przylega do żadnej z nieruchomości wnioskodawców. Pomiędzy urządzoną drogą a działkami wnioskodawców (S. C. (1) i T. M.) o numerach (...) i (...) jest skarpa część południowa działki nr (...) oraz działki nr (...), które nie mają dotychczas statusu drogi publicznej, tym bardziej z urządzonym szlakiem drogowym. Spór pomiędzy stronami koncentrował się wokół tego, w jakim wariantcie przebiegu służebność drogi koniecznej powinna zostać ustanowiona. Nawet skarżąca w swym środku odwoławczym zarzuciła, że Sąd I instancji bezpodstawnie odrzucił wariant I zaproponowany przez Gminę B.. Ten zasadniczy zarzut skarżącej okazał się nietrafny (naruszenia art. 145 § 1 - 3 K.c.). Zgodnie brzmieniem powołanych przepisów 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). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Kierując się tymi wskazaniem ustawodawcy, co do preferowanego przebiegu służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, że wariantem najbardziej optymalnym jest wariant I zaproponowany przez wnioskodawców. Zakłada on poprowadzenie szlaku po działce gminnej (...) i częściowo po działce (...) wprost na działki (...). W tym wariantcie szlak służebny w całości przebiegałby przez działki należące do Gminy B., które co w sposób jednoznaczny wynika z przeprowadzonego przez Sąd Rejonowy postępowania dowodowego, zostały przeznaczone na cele komunikacji zbiorczej. Co istotne przedbieg szlaku służebnego w tym wariantcie nie obciąża nieruchomości osób fizycznych, ma długość jedynie 10,5 m. i zajmuje łącznie na obu działkach jedynie 95 m². Oczywiście szlak proponowany przez Gminę w wariantcie I jest minimalnie krótszy i zajmuje o połowę mniejszą powierzchnię, jednak wadą tego rozwiązania jest konieczność poniesienia o wiele większych kosztów związanych z przebudową skrzyżowania, które nie powstaną w razie ustanowienia służebności drogi koniecznej w wariantcie wybranym przez Sąd Rejonowy. Wariant przebiegu służebności drogi koniecznej, który wybrał Sąd I instancji jest także najprostszy do wykonania. Czas wykonania dojazdu do nieruchomości wnioskodawców w tym wariantcie będzie też z pewnością o wiele krótszy niż w przypadku wyboru wariantu I proponowanego przez skarżącą. A ponadto jak wynika z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa mgr inż. A. S. wykonanie zjazdu z ulicy (...) na nieruchomość wnioskodawców według wariantu I zaproponowanego przez wnioskodawców nie zmieni warunków bezpieczeństwa ruchu na ulicy (...). Nic nie stało zatem na przeszkodzie, aby właśnie według tego wariantu ustanowić służebność drogi koniecznej. Tym samym Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, iż analiza okoliczności sprawy przy zastosowaniu przesłanek z art. 145 k.c. prowadzi do wniosku, iż wariant numer I jest najbardziej optymalnym wariantcie przebiegu służebności. Zajęte działki pod ustanowione służebności i tak w przyszłości jak zostanie wdrożone do realizacji porozumienie z E. L. (1) będą wykorzystane do celów komunikacyjnych. Skarżąca w żaden sposób nie uwiarygodniła nawet tezy by ustanowienie służebności skutkowało negatywnymi dla niej konsekwencjami. Nawet w apelacji nie skonkretyzowała negatywnych następstw wyboru wariantu nr 1 przebiegu służebności. Uczestniczka w istocie rzeczy ograniczyła się w tym zakresie do podtrzymania swego sprzeciwu co do wyboru preferowanego przez wnioskodawców wariantu. Należy więc przyjąć, iż brak było jakichkolwiek

racjonalnych przeciwwskazań do ustanowienia służebności wg wybranego przez Sąd Rejonowy wariantu. Co więcej Sąd przeprowadził w tym zakresie rzetelne postępowanie, gdyż posłużył się opinią specjalisty (biegłego z zakresu budownictwa drogowego), który uznał, że najbardziej korzystnym ze względów wykonawczych i użytkowych jest usytuowanie zjazdu wg wariantu I podawanego przez wnioskodawców. W szczególności rozwiązanie takie nie pogorszy w sposób istotny warunków bezpieczeństwa lokalnego ruchu drogowego (k. 359v). Tym samym wybór szlaku przyjętego w zaskarżonym orzeczeniu zgodny jest także z interesem społeczno-gospodarczym w rozumieniu § 3 art. 145 K.c. W apelacji nie wskazano, jakie okoliczności w ramach obowiązku uwzględnienia interesu społeczno – gospodarczego sprzeciwiają się wyborowi lokalizacji szlaku drogowego na obciążonych działkach nr (...). Wszak i tak działki te są przeznaczone w całości pod cele komunikacyjne i zostały nawet objęte porozumieniem w świetle którego m. in. na nich ma zostać urządzona ogólnodostępna droga dojazdowa do sąsiedniej nieruchomości. Dla ścisłości należy wyjaśnić, że wybór szlaku drogowego wg wariantu nr 1 jest na tyle oczywisty, że zbędne było jego uzasadnienie kwestią równego traktowania przez władze Gminy B. właścicieli nieruchomości. Wybór wariantu preferowanego przez uczestniczkę - wbrew stanowisku Sądu Rejonowego - nie prowadziłyby do naruszenia zasady równego traktowania przez Gminę wszystkich mieszkańców. Zauważyć trzeba bowiem, że Gmina B. na mocy zawartego porozumienia z E. L. (1) zgodziła się na wykonanie przez ostatnio wymienionego drogi dojazdowej do nieruchomości E. L. (1) po działkach ewidencyjnych oznaczonych numerami (...), stanowiących własność Gminy B., co odpowiada częściowo wariantowi I, jaki Gmina B. zaproponowała także wnioskodawcom. Świadczy to o równym traktowaniu przez Gminę B. mieszkańców, gdyż także w sprawie E. L. (1) odmówiła możliwości przeprowadzenia drogi dojazdowej w innym miejscu, czego domagali się wnioskodawcy. Co więcej porozumienie zawarte pomiędzy Gminą, a E. L. (1) także zakładało wykonanie drogi dojazdowej do jego nieruchomości na koszt E. L. (1) i dokonanie przez niego nakładów na rzecz Gminy B., po czym droga ta miała stać się ogólnodostępna. Przejawem nierównego traktowania mieszkańców przez Gminę mogłaby być sytuacja, w której wnioskodawcy nie otrzymaliby zgody na budowę drogi dojazdowej w tym samym miejscu co E. L. (1). Jednakże to nie miało miejsca.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, że apelacja, w części w której nie została odrzucona, podlega oddaleniu na podstawie art. 385 K.p.c. w zw. z art. 13 § 2 K.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o przepis art. 520 § 3 K.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 K.p.c., mając na uwadze fakt oddalenia apelacji kosztami postępowania odwoławczego obciążono uczestniczkę Gminę B.. Koszty te obejmują wynagrodzenia pełnomocnika wnioskodawców w wysokości 240,00 złotych, ustalone w minimalnej wysokości w oparciu o przepisy § 5 ust. 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 poz. 1804).