

Sygn. akt V Ca 251/17

Postanowieniem z dnia 28.11.2017 r. sprostowano niniejsze orzeczenie

POSTANOWIENIE

Dnia 14 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Mazur
Sędziowie:	SSO Adam Simoni (spr.) SSO Barbara Chłędowska
Protokolant:	Tomasz Kluz

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2017r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z wniosku Skarbu Państwa-Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad

Oddział w R.

z udziałem (...) S.A. w P., Przedsiębiorstwa (...) S.A.

w D., Starosty Powiatu D., B. B., M. B., S. W. (1), M. W. oraz Zarządu Dróg Powiatowych w D.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika Przedsiębiorstwa (...) S.A. w D.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Dębicy

z dnia 7 grudnia 2016 r., sygn. akt I Ns 870/11

I. oddała apelację,

II. orzeka, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

SSO Adam Simoni SSO Małgorzata Mazur SSO Barbara Chłędowska

Sygn. akt V Ca 251/17

POSTANOWIENIE

Sprostowane

Dnia 14 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Mazur
Sędziowie:	SSO Adam Simoni (spr.) SSO Barbara Chłędowska
Protokolant:	Tomasz Kluz

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2017r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z wniosku Skarbu Państwa-Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad

Oddział w R.

z udziałem (...) S.A. w P., Przedsiębiorstwa (...) S.A.

w D., Starosty Powiatu D., B. B., M. B., S. W. (1), M. W. oraz Powiatu (...) -Zarządu Dróg Powiatowych w D.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika Przedsiębiorstwa (...) S.A. w D.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Dębicy

z dnia 7 grudnia 2016 r., sygn. akt I Ns 870/11

I. oddała apelację,

II. orzeka, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

SSO Adam Simoni SSO Małgorzata Mazur SSO Barbara Chłędowska

Sygn.akt VCa 251/17

UZASADNIENIE

W wyniku powtórnego rozpoznania sprawy, realizując wytyczne zawarte w uzasadnieniu Sądu Okręgowego Rzeszowie z dnia 30 września 2011 r., sygn.akt I Ca 236/11, uchylającego sprawę do ponownego rozpoznania / k.509-512/ Sąd Rejonowy w Dębicy postanowieniem z dnia 7 grudnia 2016 r., sygn..akt INs 870/11 /k.1108/;

I. Ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w D. stanowiącej działkę nr (...) obj. KW Nr (...) prowadzoną przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dębicy służebność przejazdu i przechodu szlakiem o szerokości 7 metrów oznaczonym jako wariant nr I zaznaczony kolorem żółtym w opinii biegłego ds. geodezji W. D. z dnia 22. 05. 2009 r. na prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) obj. KW Nr (...) prowadzoną przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dębicy;

II. Zasądził od Skarbu Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w R. na rzecz Przedsiębiorstwa (...) S.A. w D. kwotę 41040,00 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności płatne w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki w płatności w/w kwoty w terminie.

III. Stwierdził, iż każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

U podstaw rozstrzygnięcia legły ustalenia i wnioski zawarte w pisemnym uzasadnieniu postanowienia/k.1116-1123/ z których wynika, że;

Działka nr (...) o powierzchni 0,0510 ha położona w D. stanowi współwłasność po 1/2 części Skarbu Państwa oraz M. i S. W. (1) na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Dotychczasowym współwłaścicielem tej nieruchomości byli po 1/2 części – Skarb Państwa i Powiat (...), z tym że Powiat (...) na mocy aktu notarialnego z dnia 28.10.2010 roku zbył swój udział na rzecz M. i S. W..

Działka nr (...) o powierzchni 0,0987 ha położona w D. stanowiła własność Powiatu (...) z prawem trwałego zarządu na rzecz Zarządu Dróg Powiatowych w D. na podstawie KW Nr (...).

Na mocy aktu notarialnego z dnia 28.10.2010 roku (Rep. A (...)) Powiat (...) zbył swój udział w w/w nieruchomości na rzecz M. i S. W. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. W akcie tym stwierdzono, że ostateczną decyzją Nr (...) Zarządu Powiatu w D. z dnia 13.11.2009 r. orzeczono o wygaśnięciu trwałego Zarządu Dróg Powiatowych w D. odnośnie działek nr (...) położonych w D..

Działka nr (...) o pow. 0,5441 ha położona jest w D. i stanowi własność Skarbu Państwa, objęta jest księgą wieczystą nr (...).

W dziale I tej księgi ujawniona była służebność przejazdu, przechodu i przegonu na rzecz każdorazowych właścicieli, posiadaczy i użytkowników wieczystych działki nr (...) przez działkę nr (...).

W 1999 roku działka nr (...) podzieliła się na działki nr (...). Działki nr (...) są pozbawione dostępu do drogi publicznej.

Z dniem 31.03.2015 r. wygasło po stronie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad prawo trwałego zarządu co do udziału 1/2 części dotyczącej działki nr (...).

Działka nr (...) o powierzchni 0,0342 ha i działka nr (...) o powierzchni 1,9954 ha, nr (...) o pow. 0,1785 ha objęte KW Nr (...) położone są w D. i stanowią własność Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu Przedsiębiorstwa (...) S.A. w D. (poprzednio (...) S.A. w D.).

Nieruchomość stanowiące dz. nr (...) powstały w miejsce działki gruntowej nr (...) pochodzącej ze zbioru dokumentów (...), gdzie jako właściciel ujawniony był Skarb Państwa – Wojewódzki Zarząd Dróg Publicznych.

W 1992 roku działka nr (...) podzieliła się na działki (...). Na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w T. nr G. III. 7228a/52a/95 z dnia 30.08.1995 r. Przedsiębiorstwo (...) w D. nabyło prawo wieczystego użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa – działek nr (...). W 1995 roku działki te ujawniono w księdze wieczystej Nr (...) po przeniesieniu z KW Nr (...). W 2002 roku działka nr (...) podzieliła się na działki nr (...). W wyniku przekształceń Przedsiębiorstwa (...) obecnie wieczystym użytkownikiem ujawnionym w KW Nr (...) jest Przedsiębiorstwo (...) S.A. w D..

Działka nr (...) objęta KW Nr (...) uległa podziałowi na działki nr (...) o powierzchni 310 m² i (...) o powierzchni 2898 m² zgodnie z decyzją UR w D. z 19.01.1995 r.

Decyzją z dnia 21.02.2000 r. Burmistrz Miasta w D. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie magazynu materiałów do zimowego utrzymania dróg na dz. ew. nr (...) – władnącej położonej w D. obręb nr (...). W decyzji tej określono jako sposób komunikacji – istniejący układ komunikacyjny. Analizując poszczególne warianty przebiegu służebności drogi koniecznej ustalił Sąd Rejonowy, że;

Wariant I proponowanego szlaku drogi koniecznej przebiegałby od ulicy (...) (działka nr (...) – własność Gminy Miasta D.) przez bramę wjazdową o szerokości około 6 metrów, kolejno przebiegałaby równoległe do budynku administracyjnego (...) w odległości około 3,5 metra. Szlak ten przebiegałby w miejscu istniejącego parkingu. Proponowany szlak miałby długość wynoszącą 52 metry, a jego szerokość wynosiłaby 7 metrów i zajmowałaby powierzchnię 342 m² z działki nr (...).

Wariant II proponowanego szlaku prowadziłby od ulicy (...) przez bramę wjazdową (podobnie jak wariant I) i biegłby ukośnie (omijając parking) po części działek (...) przez wyasfaltowany plac na szerokości 4,5 metra, a kolejno biegłby pomiędzy dwoma krawężnikami na szerokości 3,6 m, szlak ten miałby długość 86 metrów i zajmowałaby powierzchnię 355 m⁽²⁾, w tym z działki nr (...) – 80 m⁽²⁾, a z działki nr(...) – 346 m⁽²⁾.

Wariant IIIa przebiegałby od ulicy (...) (działki (...) – właściciel Zarząd Dróg Powiatowych w D.) w linii prostej przez działki (...) dochodząc do granicy z działką (...). Wariant ten wymagałby urządzenia nowego zjazdu z ulicy (...). Szlak ten miałby długość 66 m, szerokość 5,5 m, a zajmowałby powierzchnię 363 m⁽²⁾ w tym, z działki nr (...)– 176 m⁽²⁾, a z działki nr (...)– 187 m⁽²⁾.

Działka nr (...) objęta KW Nr (...) stanowiła własność Firmy Usługowej (...) sp. z o.o. w D.. Działka nr (...) podzieliła się na działkę nr (...) o pow. 0,0082 ha i nr (...)o pow. 0,3806 ha. Działka nr (...) (narożnik przy ul. (...) z ul. (...)) została przejęta przez Powiat D.na rozbudowę ronda, a działka nr (...) na mocy aktu notarialnego dotyczącego umowy zamiany (Rep. A (...)r.) stała się własnością S. i M. W. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej i jest objęta KW Nr (...).

Wariant IIIb przebiegałby od ulicy (...) przez istniejący wjazd na działkę nr (...), następnie biegłby ukośnie przez część działek (...), po czym skręcałaby w kierunku północnym i biegłby przy ogrodzeniu działki (...) dochodząc do granicy z działką (...). Szlak ten miałby długość 83 metry i szerokość 5,5 metra, zajmowałby powierzchnię 460 m⁽²⁾ w tym: z dz. nr (...) – 30 m⁽²⁾, z dz. nr (...)– 23 m⁽²⁾, z dz. (...) – 220 m⁽²⁾, a z dz. nr (...) – 187 m⁽²⁾.

Działka nr (...) objęta KW Nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu (...) S.A. w P..

Wariant IIIc przebiegałby od ulicy (...) przez istniejącą drogę w kierunku północnym przez działkę nr (...) po czym skręcałaby w kierunku wschodnim w przebiegałby przez działki nr (...). Szlak ten przebiegałby w bezpośrednim sąsiedztwie magazynu (...). Szlak ten miałby długość 94 metry, zajmowałby powierzchnię 582 m⁽²⁾ w tym: z dz. (...) – 60 m⁽²⁾, z dz. (...)– 180 m⁽²⁾, z dz. (...)– 25 m⁽²⁾, z dz. (...) – 130 m⁽²⁾ i z dz. (...) – 187 m⁽²⁾.

Wariant IIId stanowi modyfikację wariantu IIIc z łagodniejszym skretem niż w wariacie IIIc i przebiegałby on przez całą długość dz. nr (...)do granicy z działką nr (...), przez którą skręcałaby w kierunku wschodnim. Długość jego wynosiłaby 98 m, a powierzchni 624 m⁽²⁾ w tym: z dz. (...) – 60 m⁽²⁾, z dz. nr(...)– 200 m⁽²⁾, z dz. (...)– 20 m⁽²⁾, z dz. (...)– 25 m⁽²⁾, z dz. (...) – 150 m⁽²⁾ i z dz. (...) – 187 m⁽²⁾.

Wariant IV przebiegałby od ulicy (...) przez istniejący wjazd na działkę nr (...) istniejącą drogą w kierunku północnym przez działki nr (...), po czym skręcałaby w kierunku wschodnim nr (...)dochodząc do granicy z działką (...). Szlak ten przebiega obok bramy wjazdowej do magazynu (...). Szlak ten miałby długość 96 m, powierzchnię 548 m⁽²⁾ w tym: z dz. (...) – 60 m⁽²⁾, z dz. (...)– 200 m⁽²⁾, z dz. (...)– 288 m⁽²⁾.

Wariant VI przebiegałby przez działki nr (...) identycznie jak w wariacie IIId, natomiast na końcowym odcinku przebiegałby bezpośrednio przy jednej ze ścian magazynu (...)/(...)/ przez części działek (...). Szlak ten o długości 98 m i szerokości 4,5 m zajmuje powierzchnię 441 m², w tym: z działki (...) – 16 m², z działki (...)– 132 m², z działki (...)– 22 m², z działki (...) – 72 m², z działki (...) – 199 m².

Wariant VII przebiegałby podobnie jak wariant VI, z tym, że na końcowym odcinku byłby odsunięty 1,5 m od magazynu (...)w stronę działki (...). Szlak ten o długości 98 m i szerokości 4,5 m zajmowałby powierzchnię 441 m², w tym: z działki (...) – 16 m², z działki (...)– 132 m², z działki (...)– 22 m², z działki(...) – 123 m², z działki (...) – 148 m².

Działka nr (...) (ul. (...)) objęta KW (...) stanowi mienie Komunalne Gminy Miasta D..

Działki nr (...) objęte KW (...) stanowią własność Skarbu Państwa - wieczysty użytkownik i właściciel budynków Przedsiębiorstwo (...) S.A w D. (poprzednio (...) S.A.).

Działka nr (...) objęta KW (...) stanowi własność Skarbu Państwa. Działka nr (...) (ul. (...)) objęta KW (...) stanowi własność Powiatu (...).

Działka nr (...) (część ul. (...)) objęta KW (...) stanowi własność Skarbu Państwa.

Działka nr (...) objęta KW Nr (...) stanowiła własność Skarbu Państwa, a była w wieczystym użytkowaniu (...) s.c. Następnie stała się własnością (...) Spółki Jawnej w D.. W dziale III KW (...) ujawniona była służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przegonu na rzecz każdorazowych właścicieli, posiadaczy i użytkowników wieczystych działki nr (...) przez działkę nr (...). Działka nr (...) uległa podziałowi na działki nr (...).

Działka nr (...) objęta KW (...) stanowiła własność (...)s.c. (...)w D., później (...) spółka jawna z siedzibą w D..

W dniu 12.11.2015 r. (...) Spółka Jawna w D. zbył na rzecz B. B. i M. B. wspólników spółki cywilnej pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe (...) s.c. (...)w D. własność działek nr (...) położonych w D. obj. Kw Nr (...) oraz działki nr (...) położonej w D. obj. KW Nr (...).

Służebność gruntowa przez działkę nr (...) została ustanowiona na mocy aktu notarialnego w 1995 roku Rep. A (...)zawartego pomiędzy Przedsiębiorstwem (...), a Skarbem Państwa – Dyrekcją Dróg Publicznych w K..

Wyrokiem z dnia 23.12.2010 r. Sąd Rejonowy w Dębicy w sprawie z powództwa (...) Sp. jawna w D. przeciwko Skarbu Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad w W., Powiat D.ustalił, iż służebność gruntowa przejazdu i przechodu ustanowiona aktem notarialnym Kancelarii Notarialnej E. S. w K. w dniu 17 marca 1995 r. nr Rep. A (...)wraz z aneksem sporządzonym przez Notariusza E. S. w K. w dniu 07.04.1995 r. nr Rep. A. (...) na rzecz każdorazowych właścicieli, posiadaczy i użytkowników wieczystych dz. nr (...) obciążającą prawo własności nieruchomości położonej w D., a określonej jako dz. ew. (...) wygasła na skutek jej niewykonywania.

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej wynosi:

- według wariantu I, dla wieczystego użytkownika gruntu dz. nr (...) – 41.040,00 zł ,
- według wariantu II, dla wieczystego użytkownika gruntu dz. nr (...) – 9.600,00 zł , dla wieczystego użytkownika gruntu dz. nr (...)– 41.520,00 zł,
- według wariantu IIIa , dla właścicieli działki nr (...) – 21120,00 zł, dz. nr (...) – 22.440,00 zł,
- według wariantu IIIb, dla właścicieli działki nr (...) – 3.600,00 zł, działki nr (...) – 2.760,00 zł, działki nr (...) – 26.400,00 zł, działki nr (...) – 22.440,00 zł,
- według wariantu IIIc, dla właścicieli działki nr (...) – 7.200,00 zł, działki nr (...) – 21.600,00 zł, działki nr (...) – 3.000,00 zł, działki nr (...) – 15.600,00 zł, działki nr (...) – 22.440,00 zł,
- według wariantu IIId, dla właścicieli działki nr (...) – 7.200,00 zł, działki nr (...)– 2.00,00 zł, działki nr (...) – jak w IIIc: działki nr (...)– 3.000,00 zł, działki nr (...) – 18.000,00 zł i działki nr (...) – 22.440,00 zł,
- według wariantu IV, dla właścicieli działki nr (...) – 7.200,00 zł, działki nr (...)– 24.00,00 zł i działki nr (...) – 34560,99 zł.
- według wariantu VI, dla wieczystego użytkownika działki nr (...) – 1920,00 zł, właściciela działki nr (...) – 15840,00 zł, właściciela działki nr (...) – 2640,00 zł, właściciela działki nr (...) – 8640,00 zł,
- według wariantu VII, dla wieczystego użytkownika działki nr (...) – 1920,00 zł, właściciela działki nr (...) – 15840,00 zł, właściciela działki nr (...) – 2640,00 zł, właścicieli działki nr (...) – 14760 ,00 zł,

Wariant I proponowanego szlaku drożnego przebiegałby w miejscu istniejącego parkingu dla pojazdów samochodowych i w bezpośrednim sąsiedztwie budynku administracyjnego firmy (...)S.A. w D.. Usytuowanie w tym miejscu szlaku drożnego spowodowałoby konieczność znalezienia nowego miejsca do parkowania samochodów z dala od budynku firmy.

Wariant II omija teren zajęty pod miejsca parkingowe zlokalizowane przed frontem budynku administracyjnego firmy (...)S.A. w D.. Ruch samochodów ciężarowych na tym wariantie będzie przebiegał w większej odległości od budynku. Droga wytyczona według tej propozycji istnieje w rzeczywistości, gdyż to właśnie w ten sposób działki nr (...) komunikowały się dotychczas z drogą publiczną. Szlak komunikacyjny w tym wariantie jest w pełni urządzony.

Warianty IIIa, IIIb, IIIc, IIId, VI i VII są propozycjami istniejącymi na mapie i wymagają tworzenia szlaków komunikacyjnych od podstaw. Propozycja IIIa dzieli nieruchomość nr (...)na dwie części w proporcji 1/3 do 2/3 i wymagałaby tworzenia nowego zjazdu z ulicy (...). Ponadto we wszystkich tych wariantach zachodziłaby konieczność demontażu istniejących ogrodzeń dzielących poszczególne działki.

Wariant IV także wymagałby ingerencji w istniejącą infrastrukturę działek, po których będzie przebiegał, gdyż należałoby zdemontować część ogrodzenia działki nr (...) i zbudować bramę wyjazdową. Istotną przeszkodą jest usytuowanie magazynu (...)używanych do zwalczania (...). Konieczność uzupełnienia zapasu materiału do magazynu (...) generuje częste dostawy w miejsce jego składowania.

Szlak drożny w wariantie II umożliwia w sensie technicznym komunikację z drogą publiczną, ale stwarza szereg trudności w zagospodarowaniu terenu przez wieczystego użytkownika gruntu po którym przebiega.

Szlak w wariantie VII przebudowy i wykonania, przy czym koszt samych robót budowlanych związanych z tym zamyka się kwotą 164840,00 zł. Szlak w tym wariantie nie stwarza bezpiecznego dostępu do drogi publicznej

Szlak w wariantie VI wymagałby również urządzenia, ale z uwagi na załamania pod kątem 90° i bliska odległość 1,5 metra od ściany magazynu (...) nie jest do przyjęcia.

W miejscu przebiegu szlaku służebnego w wariantie VII na jego szerokości przebiegają pod nim liniowe urządzenia telekomunikacyjne w postaci jedno- i czterootworowej kanalizacji kablowej do której zaciągnięte są kable miedziane i światłowodowe własności (...) S.A. Na całej szerokości szlaku służebnego w tym wariantie kanalizacje te należałoby zabezpieczyć rurami ochronnymi o średnicy 100 i 400 mm, a koszt wykonania takiego zabezpieczenia zamknąłby się kwotą 4662,14 zł.

Nieruchomości przyległe do działek nr (...), położonych w D. obręb nr(...), a stanowiące działki nr (...) stanowią pas drogowy ulicy (...) w D.. W roku 2010 były prowadzone roboty drogowe na tym pasie związane z rozbudową układu komunikacyjnego, które zostały zakończone w dniu 29.09.2010 roku.

Decyzją z dnia 31.03.2015 r. Starosta D.orzekł o wygaśnięciu z dniem ostateczności decyzji prawa trwałego zarządu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad do udziału 1/2 części zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako dz. nr (...) położona w D. obj. Kw nr (...). Przedsiębiorstwo (...) S.A. w D. uzyskało decyzję Burmistrza Miasta D. o ustaleniu warunków zabudowy dotyczącą budowy budynku handlowo-magazynowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr (...) położonej w D. przy ul. (...).

W oparciu o decyzję Burmistrza Miasta D. dnia 22.09.2010 r. M. W. i S. W. (1) wybudowali na części działki (...) wielostanowiskową myjnię samochodową samoobsługową dla samochodów.

Wyłączony do oddzielnego rozpoznania ze sprawy I Ns 165/09 wniosek M. i S. W. (1) o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnych właściciela działki nr (...) położonych w D. został zarejestrowany pod sygnaturą I Ns 1062/10. Postanowieniem z dnia 10.10.2011 r. Sąd Rejonowy w Dębicy oddalił powyższy wniosek.

Zarząd Dróg Powiatowych w D. nie wyraził zgody na wykonanie nowego zjazdu z drogi powiatowej stanowiącej ul. (...) (dz. nr (...) i (...)) w kierunku działek nr (...).

Podzielił Sąd Rejonowy opinie biegłych, do spraw geodezji W. D. (2), do spraw gospodarczych W. W., do spraw budownictwa drogowego J. C. i do spraw telekomunikacji R. W., zarówno pisemne jak i ustne, jako sporządzone zgodnie z wiedzą specjalistyczną oraz szczegółowo i precyzyjnie wyjaśniające okoliczności na podstawie których wydano opinie. Co do określenia wysokości wynagrodzenia za ustanowioną służebność Sąd w całości oparł się na opinii biegłego W. W., ponieważ w przedmiotowej opinii biegły wskazał sposób wyliczenia wysokości kwot wynagrodzenia w poszczególnych wariantach służebności. Natomiast co do oceny biegłego poszczególnych wariantów służebności, Sąd nie podzielił jego stanowiska, przede wszystkim z uwagi na duży wpływ czasu od dat wydawania opinii do daty wydania orzeczenia przez Sąd. W tym czasie zmienił się stan faktyczny co do zagospodarowania niektórych nieruchomości, jak również stan prawny.

Biegły ds. geodezji ustalił w sposób wyczerpujący stan prawny i ewidencyjny zarówno działki władnącej, jak i nieruchomości, które miałyby być obciążone służebnością, oznaczył na mapie i opisał poszczególne warianty służebności, a także wyliczył powierzchnie gruntów poszczególnych działek po których miałyby przebiegać szlak służebny.

Z kolei biegły ds. budownictwa drogowego ocenił stan poszczególnych wariantów szlaków służebnych, a także wyliczył koszty należytego wykonania szlaku w wariantach II, VI i VII.

Biegły ds. spraw telekomunikacji zaś wyliczył koszty wykonania koniecznego zabezpieczenia kabli telekomunikacyjnych biegnących pod szlakiem w wariantcie VII. Opinie w/w biegłych te nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania. Dał Sąd wiarę zeznaniom Prezesa Zarządu uczestnika (...) S.A. w D. P. J., jako spontanicznym i korespondującym z decyzją o warunkach zabudowy działki (...).

Po poczynieniu powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy przyjął, że;

działka (...) władnąca stanowiąca własność Skarbu Państwa znajdująca się w trwałym zarządzie wnioskodawcy GDDKiA jest odizolowana od drogi publicznej.

Po analizie całego materiału dowodowego uznał Sąd Rejonowy, że najbardziej odpowiednim szlakiem drożnym zapewniającym odpowiednie połączenie z drogą publiczną jest wariant I . Na całej swej długości jest on już utwardzony asfaltem, a zatem jest on już urządzony i nie wymaga ponoszenia dodatkowych kosztów urządzenia. Szlak w tym wariantcie przebiegać będzie całą szerokością działki nr (...), w odległości 3,5 metra od ściany budynku administracyjnego (...) S.A. znajdującego się na sąsiedniej działce. Aktualnie w miejscu przebiegu tego wariantu znajdują się miejsca parkingowe oznaczone namalowanymi liniami na asfalcie, zatem uznać należy, że w pewnym sensie w miejscu tym odbywa się już komunikacja pojazdami, które w tym miejscu parkują, a więc wjeżdżają i wyjeżdżają. W takiej sytuacji wykonywanie przejazdów do działki władnącej nawet pojazdami o większych gabarytach niż samochody osobowe nie spowoduje utrudnień, czy też zagrożeń dla osób korzystających z budynku administracyjnego. Miejsca parkingowe zaś uczestnik (...) S.A. będzie mógł przenieść czy to z drugiej strony budynku, czy też w inne miejsce na działce (...). Jednocześnie w ten sposób uczestnik ten będzie mógł zrealizować swój zamiar rozbudowy istniejących budynków magazynowych na działce (...), w czym szlak w wariantcie I zdaniem Sądu nie będzie mu kolidował.

Szlak w wariantcie I będzie też zajmował najmniejszą powierzchnię ze wszystkich rozważanych. Natomiast rzeczą oczywiście właściciela, czy zarządcy działki władnącej będzie odpowiednie urządzenie i utwardzenie terenu działki władnącej na przedłużeniu szlaku służebnego w celu dostosowania go do przejazdów różnymi pojazdami.

Warianty III we wszystkich odmianach (a, b, d, e) w chwili orzekania stały się nie do zaakceptowania w sytuacji, kiedy w toku postępowania w miejscu ich przebiegu powstała i od dłuższego czasu działa już wielostanowiskowa samoobsługowa myjnia samochodowa. W miejscu przebiegi wariantu IIIa i IIIb znajduje się konstrukcja myjni, przez

co przejazd byłby niemożliwy. Powyższy stan jest znany Sądowi z własnych obserwacji stanu zagospodarowania tej części działki nr (...), chociażby przy okazji korzystania z powyższej myjni. Wariant III d w części usytuowanej na działce (...) przebiegałby po utwardzonym już gruncie, ale w bezpośredniej bliskości stanowisk myjni, co stwarzałoby zdaniem Sądu niebezpieczeństwo kolizji z pojazdami korzystającymi z niej.

Z kolei wariant VI, jak podkreślił biegły ds. budownictwa drogowego nie mógłby spełniać odpowiednich parametrów szlaku służebnego z uwagi na przebieg w bezpośredniej bliskości magazynu soli i załamania pod kątem 90°.

Z podobnych względów, tj. załamań pod kątem 90°, ale także wysokich kosztów odpowiedniego urządzenia szlaku nie do przyjęcia jest wariant VII służebności.

W ocenie Sądu nie bez znaczenia jest fakt, że zarówno działka władnąca, jak i działki (...)- obciążona i (...) stanowią własność jednego właściciela tj. Skarbu Państwa, z tym, że podmioty posiadające te działki w przeszłości nabyły, czy to prawo wieczystego użytkowania, czy też trwały zarząd nimi.

Szlak natomiast w wariantcie IV jest dłuższy aniżeli w wariantcie I, zajmuje też większą powierzchnię, wymagałby zdemontowania części ogrodzenia dzielącego działkę władnącą i dz. nr (...), a także wykonania nowej bramy wjazdowej. Wprawdzie w przeszłości działką tą ustanowiona była służebność gruntowa na rzecz działki nr (...), to jednak na skutek jej niewykonania przez 10 lat Sąd stwierdził jej wygaśnięcie. Przypuszczalnie związane to było z tym, że ustanowiony wówczas szlak służebny nie miał bezpośredniej łączności z drogą publiczną.

O wynagrodzeniu za ustanowienie służebności orzeczono jak w pkt. II sentencji w oparciu o opinię biegłego ds. gospodarczych W. W..

O kosztach orzeczono jak w pkt. III sentencji po myśli art. 520 § 1 k.p.c.

Wnosząc apelację od powyższego postanowienia /k.1128-1131/ uczestnik Przedsiębiorstwo (...) S.A. w D. zaskarżyło pkt I, II i III postanowienia zarzucając naruszenie art. 145 § 2 i 3 kc wskutek błędnego przyjęcia, że ustanowienie służebności przejazdu i przechodu oznaczone jako wariant I, zaznaczony kolorem żółtym w opinii biegłego geodety z dnia 22.05.2009r. na prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) jest najbardziej odpowiednim szlakiem drożnym zapewniającym połączenie z drogą publiczną dla nieruchomości zarządzanej przez wnioskodawcę podczas gdy przeprowadzenie drogi koniecznej w innych wariantach, w szczególności III d IV odbyłoby się z najmniejszym obciążeniem gruntów przez które droga miałaby prowadzić i uwzględniałoby w wyższym stopniu interes społeczno-gospodarczy wnioskodawcy i uczestników, naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez ustalenie, że wariant nr I przebiegu szlaku służebnego jest najbardziej odpowiedni, podczas gdy takie usytuowanie szlaku narusza interes uczestnika poprzez znaczące ograniczenie możliwości zabudowy posiadanej nieruchomości i zwiększane zagrożenia dla pracowników i interesantów przebywających do siedziby uczestnika, czy też wytworzenie sytuacji konfliktowej poprzez poprowadzenie dowolnego dojazdu do nieruchomości wnioskodawcy i dostęp osób postronnych do nieruchomości uczestnika.

Apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku, ewentualnie ustanowienie służebności drogi koniecznej oznaczonej jako wariant III d lub wariant IV określonych w opinii biegłego geodety z dnia 22.05.2009r. , zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz apelującego kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca Skarb Państwa – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w R. / k. 1175-1177/ wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od uczestnika na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Uczestnicy S. W. (1) i M. W. w odpowiedzi na apelację /k.1188- 1190/ wnosili o jej oddalenie.

Uczestnik (...) S.A. w P. /k.1192-1193/ wnosił o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem zaskarżone postanowienie nie jest obarczone wadami na jakie wskazano w złożonym środku odwoławczym.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjętą podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy aprobuje i przyjmuje jako własne. Podnieść należy, że analiza przeprowadzonych w sprawie dowodów wskazuje, iż zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233§ kpc jest całkowicie niezasadny i bezpodstawny. Sąd Rejonowy oparł się bowiem na prawidłowo przeprowadzonych dowodach, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz zasady bezpośredniości i dokonał ich oceny bez naruszenia zasad logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, wobec czego ocena ta zasługuje na jednoznaczną aprobatę. Podkreślenia wymaga przy tym, że przedstawienie przez stronę niezadowoloną z zaskarżonego rozstrzygnięcia własnej wersji stanu faktycznego i własnej oceny dowodów - odmiennych od ustaleń dokonanych lub zaakceptowanych przez Sąd orzekający merytorycznie – nie prowadzi do naruszenia przez Sąd zasady swobodnej oceny dowodów wynikającej z treści art. 233 § 1 kpc (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 20.01.2010r., II UK 154/09, wyrok SN z 09.12.2009r., IV CSK 290/09, wyrok SA w Poznaniu z 09.07.2008r., I ACa 432/08, wyrok SA w Szczecinie z 19.06.2008r., I ACa 180/08). Sąd Rejonowy wy tłumaczył motywy orzeczenia w takim zakresie, iż może być oceniona prawidłowość jego rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd I Instancji ustanawiając służebność drogi koniecznej w sposób wynikający z zaskarżonego orzeczenia odniósł się w sposób wszechstronny zarówno do przesłanek wynikających z § 1 art. 145 kc jak i wynikających z § 2 i 3 ww przepisu, a więc do pojęć „odpowiedniego dostępu do drogi publicznej” „najmniejszego obciążenia nieruchomości, przez którą ma prowadzić służebność”, jak i do kwestii potrzeb nieruchomości władających, a nadto interesu społeczno-gospodarczego. Prawidłowo Sąd I Instancji stwierdził, co potwierdza spetryfikowane orzecznictwo Sądu Najwyższego, iż pojęcie braku odpowiedniego dostępu do drogi to przede wszystkim całkowity brak połączenia z drogą publiczną oraz, że połączenie z drogą publiczną powinno zapewniać wszelką niezbędną - ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia - łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości. Z mocy art. 145 § 2 KC, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ta ma prowadzić . Powyższy przepis statuuje zasadę uwzględniania wzajemnych interesów stron, a także, że sprzeczne z tym interesem jest ustalenie drogi koniecznej w taki sposób, iż będzie to stanowiło zarzewie konfliktów sąsiedzkich. Wskazać także należy za Sądem I Instancji, iż w sytuacjach konfliktowych należy wytyczać drogę konieczną w sposób eliminujący przyszłe spory. Sąd odwoławczy zauważa, że w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej Sąd nie jest związany treścią wniosku, co w konsekwencji oznacza to że do sądu należy wybór odpowiedniego wariantu przebiegu drogi, z uwzględnieniem kryteriów wynikających z art. 145 kc, przy odniesieniu ich do okoliczności faktycznych.

Mając na uwadze kryteria wynikające z powołanego wyżej przepisu oraz okoliczności faktyczne niniejszej sprawy, przyjęć należy, że Sąd I Instancji dokonał wyboru najbardziej odpowiedniego wariantu przebiegu drogi koniecznej. W obszernym uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd I instancji rozważył możliwość przebiegu drogi koniecznej zarówno według wszystkich wariantów wskazanych przez biegłego sądowego z zakresu geodezji W. D. i doszedł do przekonującego wniosku, który Sąd Okręgowy w pełni podziela, że droga konieczna powinna zostać wytyczona według wariantu I. Sąd Rejonowy należycie wskazał, iż wariant ten nie obciąża ponad potrzebę nieruchomości uczestnika, zważywszy przede wszystkim, że na całej swej długości jest on urządzony – utwardzony asfaltem i nie wymaga ponoszenia dodatkowych kosztów urządzenia . W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd I Instancji ustanawiając służebność drogi koniecznej w sposób wynikający z zaskarżonego orzeczenia odniósł się w sposób wszechstronny zarówno do przesłanek wynikających z § 1 art. 145 kc jak i wynikających z § 2 i 3 ww przepisu, a więc do pojęć „odpowiedniego dostępu do drogi publicznej” „najmniejszego obciążenia nieruchomości, przez którą ma prowadzić służebność”, jak i do kwestii potrzeb nieruchomości władających, a nadto interesu społeczno-gospodarczego. Prawidłowo Sąd I Instancji stwierdził, co potwierdza spetryfikowane orzecznictwo Sądu Najwyższego, iż pojęcie braku odpowiedniego dostępu do drogi to przede wszystkim całkowity brak połączenia z drogą publiczną oraz, że połączenie z drogą publiczną powinno zapewniać wszelką niezbędną - ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia - łączność z tą drogą, umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości. Z mocy art. 145 § 2 KC, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej

oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ta ma prowadzić . Powyższy przepis statuuje zasadę uwzględniania wzajemnych interesów stron, które Sąd Rejonowy szczegółowo rozważył. Sąd Odwoławczy zauważa, że w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej Sąd nie jest związany treścią wniosku, co w konsekwencji oznacza to że do sądu należy wybór odpowiedniego wariantu przebiegu drogi, z uwzględnieniem kryteriów wynikających z art. 145 kc, przy odniesieniu ich do okoliczności faktycznych.

Mając na uwadze kryteria wynikające z powołanego wyżej przepisu oraz okoliczności faktyczne niniejszej sprawy, przyjąć należy, że Sąd I Instancji dokonał wyboru najbardziej odpowiedniego wariantu przebiegu drogi koniecznej. Rozważając możliwość przebiegu drogi koniecznej według wariantów wskazanych przez biegłego sądowego z zakresu geodezji doszedł Sąd I instancji do wniosku , który Sąd Okręgowy w pełni podziela, że droga konieczna powinna zostać wytyczona według wariantu I, przekonywująco argumentując, że droga konieczna według wariantu I najbardziej spełnia kryteria i przesłanki z art. 145 k.c. Jest ona najkorzystniejsza z zaproponowanych wariantów z uwagi na to, że jest ona najmniej uciążliwa, następuje z najmniejszym obciążaniem prawa wieczystego użytkowania, uwzględnia interesy społeczno – gospodarcze i jest uzasadniona pod względem ekonomicznym. Ponadto droga w tym wariantcie spełnia potrzeby nieruchomości władnącej wynikające z ich charakteru i sposobu użytkowania, a biorąc pod uwagę położenie i konfigurację terenu szerokość pasa w zaproponowanym wymiarze zapewnia bezpieczeństwo ruchu drogowego. W tej sytuacji faktycznej stwarza odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Należy zauważyć, że Sąd Rejonowy trzykrotnie dokonywał oględzin przedmiotu postępowania i dokonał na tej podstawie właściwego wyboru zaproponowanego wariantu korzystnego z punktu gospodarczego i ekonomicznego. Za tymże wariantem przemawia również okoliczność, że ustanowienie służebności po działce pozostającej w wieczystym użytkowaniu apelującego nastąpi bez nadmiernego uszczerbku dla tej nieruchomości.

Jest to wariant najkorzystniejszy z punktu widzenia potrzeb nieruchomości władnącej oraz uwzględniający postulat jak najmniejszego obciążenia nieruchomości sąsiednich. Wariant ten spełnia wymogi określone w powyższych przepisach – posiada bowiem odpowiednie parametry.

Nie ma wpływu, jak twierdzi apelujący przeprowadzenie szlaku drożnego na ograniczenie funkcjonowania przedsiębiorstwa uczestnika, skoro, inwestycja w postaci budynku handlowo- magazynowego, mającego w przyszłości powstać na działce nr (...) /decyzja o ustaleniu warunków zabudowy k.1052-1058/, nie dotyczy i nie koliduje z prawem wieczystego użytkowania działki nr (...) na której ustanowiono przedmiotowy szlak drożny. Wykluczając natomiast ustanowienie służebności drogi koniecznej wedle wariantu III d ewentualnie wariantu IV wskazanych w opinii biegłego geodety W. D. (2) z dnia 22.05. 2009 r., Sąd Rejonowy wbrew zarzutom apelującego szczegółowo wskazał przyczyny dlaczego ustanowienie szlaku drożnego wedle tych wersji nie jest możliwe.

Z tych motywów, skoro zaskarżone postanowienie jest zgodne z prawem i trafne w odniesieniu do okoliczności faktycznych sprawy, zaś apelacja stanowi jedynie subiektywne przekonanie o zasadności przedstawionych w niej zarzutów i wniosków, zatem na podstawie art. 385 kpc podlegała oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia treść art. 520§1 kpc.

SSO Adam Simoni SSO Małgorzata Mazur SSO Barbara Chłędowska