

Sygn. akt: I Ns 15/15

POSTANOWIENIE

Dnia 11 marca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Pręcerek

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Wioletta Przybylska

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2019 r. w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie

sprawy z wniosku P. G. (1)

z udziałem Gminy Miejskiej L., Skarbu Państwa – Starosty (...), B. C., F. C. (1), J. G., (...) Rolnicze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J. , M. B., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

1/ ustanowić na nieruchomości położonej w L. oznaczonej jako działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), stanowiącej obecnie własność Gminy Miejskiej L., służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), prowadzącą od ulicy (...) wzdłuż granicy z działką numer (...), której szczegółowy przebieg oznaczony został jako wariant 2 (drugi) w opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii M. S. (1) k. 587 akt sprawy, która stanowi integralną częścią niniejszego postanowienia,;

2/ zasądzić od (...) Rolnicze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J. na rzecz Gminy Miejskiej w L. kwotę (...)zł ((...)) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej;

3/ nakazać uczestnikowi postępowania Gminie Miejskiej w L. aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w L. kwotę (...) zł ((...)) tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa;

4/ ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

SSR Agnieszka Pręcerek

Sygn. akt: I Ns 15/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. G. (1) wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), posiadającej urzędzoną księgę wieczystą (...) w jednej ze sposobów:

- na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, której użytkownikami wieczystymi są B. i F. C. (2), położonej w L. przy ul. (...), posiadającej urzędzoną księgę wieczystą (...)

- na nieruchomości stanowiącej własność Gminy L., położonej w L. przy ul. (...), posiadającej urzędzoną księgę wieczystą (...)II (...),
- na nieruchomości stanowiącej własność J. G., położonej w L. przy ul. (...), posiadającej urzędzoną księgę wieczystą (...).

Ponadto wnioskodawca wniósł o zasądzenie od uczestników na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), tj. działki nr (...). Przedmiotowa działka jest mieniem komunalnym Miasta L.. Po wygranym przetargu, a przed podpisaniem aktu notarialnego wnioskodawca był zapewniany przez pracownika Gminy Miejskiej L., że zostanie wybudowany zjazd indywidualny z drogi krajowej na 51, albowiem działka nie miała zagwarantowanego prawem połączenia z drogą publiczną. Od 2007 r. wnioskodawca prowadził rozmowy z władzami miasta w sprawie możliwości uzyskania dojazdu do działki, lecz bezskutecznie. Jedynie co wnioskodawca uzyskał to zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego, iż do czasu wybudowania obwodnicy miasta dostępność komunikacyjna będzie realizowana alternatywnie: wydzieloną drogą wewnętrzną poprzez tereny (...) od strony O. lub R. albo wydzieloną drogą wewnętrzną od strony terenów sąsiednich. Wnioskodawca nie ma dostępu do działki i nie może korzystać z działki, za którą płaci opłatę za wieczyste użytkowanie w wysokości (...)zł.

(wniosek k. 3-6)

W odpowiedzi na wniosek uczestnik J. G. wniósł o oddalenie wniosku w całości, ewentualnie o nieuwzględnienie wniosku w zakresie w jakim wskazano w nim na propozycję ustanowienia służebności drogi koniecznej na należącej co uczestnika nieruchomości oraz zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że brak dostępu do drogi może być wynikiem wielu zaniedbań, które wykluczają stosowanie art. 145 kc. Nieprawidłowość działania organów administracji, które nie zapewniły drogi do nieruchomości już na etapie wydzielania działki. Wytyczenie drogi powinno nastąpić poprzez nieruchomości powstające z podziału nieruchomości macierzystej a dopiero w razie braku takiej możliwości dopuszczalne jest sięgnięcie do innych nieruchomości. Uczestnik dodał, że wytyczenie drogi przez jego nieruchomość gdzie J. G. prowadzi działalność gastronomiczną i hotelarską nie powinno zasługiwać na uwzględnienie. Dodał, że jest to teren zamknięty i wszelki ruch pojazdów powinien zostać ograniczony dla zapewnienia należytego nadzoru między innymi nad pojazdami samochodowymi, którymi przyjeżdżają do obiektu goście.

(odpowiedź na wniosek uczestnika J. G. k.101-105)

Uczestnik Gmina Miejska L. w odpowiedzi na wniosek potwierdziła, że nieruchomość wnioskodawcy nie ma dostępu do drogi publicznej co jest podstawą do ustanowienia służebności drogi koniecznej. Gmina zaprzeczyła aby ze strony pracownika gminy były sugestie że będzie zapewniony dojazd do drogi, albowiem gmina nie ma takich możliwości. Dodano także, że najlepszy dostęp do drogi powinien być zapewniony przez nieruchomość J. G., albowiem będzie to dostęp najkrótszy i najmniej uciążliwy.

(odpowiedź na wniosek uczestnika Gminy Miejskiej L. k. 107)

Pismem z dnia 20.08.2013 r. (...) Rolnicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J. zgłosiła swój udział w sprawie z uwagi na przeniesienie przez wnioskodawcę prawa użytkowania wieczystego działki (...) na rzecz spółki. Postanowieniem z dnia (...) r. Sąd wezwał do udziału w sprawie charakterze zainteresowanego (...) Rolnicze spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J..

(pismo k. 157, postanowienie k. 187)

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania F. i B. C. wnieśli o oddalenie wniosku w całości oraz wskazali, że ich działka numer (...) nie ma zjazdu z drogi publicznej numer (...). Ustanowienie drogi przez ich działkę doprowadziłoby do tego, iż straciłaby ona swoją użyteczność i jest najbardziej uciążliwa.

(odpowiedź na wniosek uczestników F. i B. C. k. 180-181)

Na rozprawie w dniu 27 lutego 2014 r. uczestnik (...) Rolnicze spółka z o.o. w J. wskazała, że najlepsza koncepcja drogi poprowadzona powinna być przez nieruchomości J. G. ewentualnie przez nieruchomości uczestników C.

(k. 236v.)

Postanowieniem z dnia 15 .01.2015 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania M. B.- właścicielkę nieruchomości numer (...)położonej w L. przy ulicy (...). Na rozprawie w dniu 27.10.2015 r. pełnomocnik uczestniczki wyraził zgodę na częściowe ustanowienie drogi poprzez działkę uczestniczki. Następnie pismem z dnia 24.06.2016 r. uczestniczka wniosła aby nie robić przejazdu przez jej działkę, albowiem takie rozwiązanie spowodowałoby uniemożliwienie wykorzystywania budynku usługowo- handlowego już istniejącego na działce uczestniczki.

(postanowienie k. 426; k. 482; pismo k. 614)

Na rozprawie w dniu 13.10.2016 r. ostatecznie wnioskodawca wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej w wariantie 3 – przez nieruchomości J. G.. Podobne stanowisko wyraził uczestnik (...) Rolnicze sp. z o.o. w J.. Uczestnik J. G. wniósł o ustanowienie drogi przez nieruchomości Gminy z uwagi na wyodrębnienie przedmiotowej działki bez dostępu przez uczestniczkę. Do tego wniosku przychylni się uczestnicy F. i B. C. wskazując, że ciężar ustanowienia drogi powinna ponieść Gmina Miejska L.- a zatem wariant 1 i 2. Gmina Miejska L. wniosła o ustanowienie drogi przez inne działki niż stanowiące własność gminy.

Postanowieniem z dnia 9.01.2019 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie uczestnika K.(...) w B., która nabyła w toku postępowania nieruchomości J. G.. Uczestnik wniósł i wywodził jak poprzedni właściciel J. G..

Sąd ustalił, co następuje:

Uczestnik postępowania Gmina Miejska L. właściciel nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), w obrębie numer(...) oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni (...) m2 umową z dnia (...) r. sporządzoną przed notariuszem D. G. z kancelarii notarialnej w L. (...) oddał grunt w użytkowanie wieczyste wnioskodawcy P. G. (1), tj. na okres 99 lat. Podpisanie umowy poprzedzone zostało przeprowadzonym w dniu (...)r. ustnym przetargiem nieograniczonym, na którym na nabywcą został wyłoniony wnioskodawca, który zaoferował cenę najwyższą (...) zł. Zgodnie z zawartą umową wnioskodawca zobowiązany został do wykorzystania gruntu z zgodnie z przeznaczeniem i do rozpoczęcia budowy nieruchomości w ciągu jednego roku i zakończenia budowy (wybudować budynek w stanie surowym zamkniętym) w ciągu trzech lat, licząc od dnia zawarcia umowy. W umowie zastrzeżono, iż w przypadku niewykorzystywania gruntu zgodnie z przeznaczeniem mogą być wprowadzone dodatkowe opłaty lub może być rozwiązana umowa notarialna. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta niniejsza nieruchomość oznaczona jest symbolem (...) - teren projektowanej zabudowy usługowo-handlowej. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w L.prowadzi księgę wieczystą (...). Działka nie miała zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Wnioskodawca przed przystąpieniem do przetargu nie interesował się i nie sprawdzał czy działka ma zapewniony dostęp do drogi publicznej. P. G. (1) był przekonany, że działka, która graniczy z drogą asfaltową ma zapewniony zjazd na nią. W dokumentacji przetargowej brak było informacji odnośnie braku dostępu działki do drogi publicznej. Wnioskodawca był zapewniany ze strony pracowników Gminy Miejskiej L., że dostęp do nieruchomości będzie zapewniony poprzez bezpośredni zjazd z drogi krajowej nr (...). Pod koniec (...) r. i na początku (...) r. trwały rozmowy w zakresie ulokowania zjazdu z drogi.

Pismem z dnia (...) r. wnioskodawca P. G. (1) zwrócił się do Gminy Miejskiej w L. o możliwość sprzedaży niniejszej nieruchomości, na co uczestnik nie wyraził zgody do czasu zabudowania gruntu, argumentując, że nabywca jest zobowiązany do rozpoczęcia budowy w ciągu jednego roku i zakończenia jej w ciągu trzech lat. Dopiero po wywiązaniu się z tego warunku zostanie podjęta decyzja o sprzedaży gruntu.

Uczestnik Gmina L. rozpoczęła procedurę przebudowy drogi krajowej nr (...). Celem realizacji inwestycji należało dokonać poszerzenia pasa drogowego i pozyskania terenów w tym celu terenów. Podjęto próby zmiany zagospodarowania terenu regulujące kwestię dojazdu do działki.

Z uwagi na brak dostępności komunikacyjnej do działki (...) wnioskodawca P. G. (2) pismem z dnia (...) r. zwrócił się do Gminy Miejskiej L. z propozycją rozwiązania dostępności komunikacyjnej dla jego terenu poprzez wydzielenie części terenu oznaczonego w planie symbolem (...), poszerzenie drogi łączącej ten teren z ulicą (...) oraz sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego według przedstawionego załącznika. Ponadto wnioskodawca wskazał, że najlepszym rozwiązaniem byłoby umożliwienie dojazdu od strony ul. (...) a z uwagi na opracowywanie planów przebudowy drogi przez (...) w O. udział miasta mógłby doprowadzić na możliwości zaprojektowania takiego zjazdu.

W dniu (...) r. w księdze wieczystej (...) prowadzonej dla działki oddanej w użytkowanie wieczyste P. G. (1) wpisano hipotekę umowną łączną w kwocie (...) zł na rzecz (...) Rolnicze sp. z o.o. w J., zabezpieczającą należność główną, odsetki oraz koszty.

Działka numer (...) w (...) r. uległa podziałowi na działkę numer (...).

Umową z dnia (...) r. (...) pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikiem Gminą Miejską L. doszło do rozwiązania umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni (...)m². Umowa została poprzedzona rokowaniami stron ustalającymi warunki rozwiązania umowy w celu poszerzenia pasa drogowego drogi krajowej nr (...) za kwotę (...) zł netto. Do umowy załączono zaświadczenie znak: (...).(...) wydane z dnia (...) r. przez Burmistrza L., że działka nr (...), z którego wynika, że do czasu wybudowania obwodnicy miasta dostępność komunikacyjna terenu realizowana będzie alternatywnie: wydzieloną drogą wewnętrzną poprzez teren (...) od strony ul. (...) albo wydzieloną drogą wewnętrzną od strony terenów sąsiednich, po wybudowaniu obwodnicy istnieje możliwość uzyskania zjazdów bezpośrednio z ulicy (...).

Zgodnie z zatwierdzonym miejscowym planem zagospodarowania terenów:

- działkę wnioskodawcy P. G. (1) (obecnie (...) Rolnicze sp. Z o.o.) oznaczono jako (...) - tereny zabudowy usługowo handlowej do czasu wybudowania obwodnicy miasta dostępność komunikacyjna terenu realizowana będzie alternatywnie: wydzieloną drogą wewnętrzną poprzez teren (...) od strony ul. (...) albo wydzieloną drogą wewnętrzną od strony terenów sąsiednich, po wybudowaniu obwodnicy istnieje możliwość uzyskania zjazdów bezpośrednio z ulicy (...),

- działki numer (...) uczestnika J. G. (obecnie (...) spółki z o.o.), dla których Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...) - jako (...) - teren istniejącej zabudowy o funkcji turystycznej łącznie z gastronomią i miejscami noclegowymi. Lokalizacja miejsc parkingowych w granicach własnych działki w ilości nie mniejszej niż jeden z podanych parametrów: 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych lub 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni usług lub 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca hotelowe. Dostępność komunikacyjna terenu z istniejącego wjazdu lub z drogi oznaczonej symbolem (...),

- działka numer (...) Gminy Miejskiej L., dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...) - jako (...) - teren istniejącej zieleni z bogatą ukształtowaną rzeźbą terenu bez prawa do zabudowy, dopuszcza się funkcję rekreacyjną w postaci ścieżek spacerowych i miejsc rekreacji i sportu, zakaz wycinania drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych, dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej w celu obsługi terenów położonych wzdłuż ulicy (...).

- działki uczestników F. i B. C. oznaczone numerem(...) (obecnie (...)) oddane przez Skarb Państwa- reprezentowanego przez Starostę (...) w użytkowanie wieczyste, dla których Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...)- jako (...)- teren istniejących usług i handlu- adoptowany, dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej w celu obsługi komunikacyjnej sąsiednich terenów,

- działka numer (...) oddane przez Skarb Państwa- reprezentowanego przez Starostę (...) w użytkowanie wieczyste uczestnikom F. i B. C., dla których Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...) oznaczone jako (...)- teren usług i handlu, do czasu wybudowania obwodnicy miasta dostępność komunikacyjna terenu realizowana będzie alternatywnie: wydzieloną drogą wewnętrzną poprzez teren (...) od strony ul. (...) albo wydzieloną drogą wewnętrzną od strony terenów sąsiednich, po wybudowaniu obwodnicy istnieje możliwość uzyskania zjazdów bezpośrednio z ulicy (...),

- działka numer (...) uczestniczki M. B., dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...)- jako (...)- teren istniejących usług i handlu- adoptowany, dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej w celu obsługi komunikacyjnej sąsiednich terenów.

Działka Gminy Miejskiej L. położoną przy ulicy (...) oznaczona jest numerem (...) o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...).

Już w korespondencji z (...) r. dotyczącej zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu miasta wskazywano, że jeśli chodzi o teren działki wnioskodawcy oraz uczestników C., tj. (...) i (...), jest mowa o drodze wewnętrznej, której brak na mapie oraz zaznaczono zjazd indywidualny dla wnioskodawcy- a jego lokalizacja jest niedopuszczalna.

P. G. (1) do (...) r. podejmował liczne próby zapewnienia dostępności komunikacyjnej do przedmiotowej działki zarówno z Gminą, jak i zwracał się do sąsiadów małżonków C. oraz J. G.. Wnioskodawca zaproponował J. G. sprzedaż działki za kwotę (...) zł. J. G. chciał zakupić działkę ale za mniejszą kwotę (...)zł, celem rozbudowy miejsc parkingowych dla hotelu. P. G. (1) nie przystał na propozycję J. G.. Ponadto wnioskodawca proponował odsprzedaż działki dla Gminy Miejskiej w L., ale gmina nie była zainteresowana. P. G. (1) prowadził również rozmowy z małżonkami C., ale również tutaj nie doszło do żadnego porozumienia. Również uczestnik Gmina Miejska L. zwracała się do J. G. o wyrażenie zgody na zjazd do działki wnioskodawcy oraz o odsprzedaż części działki celem zapewnienia drogi do tej działki, jednakże pismem z dnia (...) r. J. G. nie wyraził zgody na powyższe. Odbywały się również spotkania z przedstawicielami G. celem ustaleń co do rozbudowy ulicy (...) i drogi krajowej nr (...). W spotkaniu w dniu (...) r. uczestniczyli przedstawiciele Gminy, na którym ustalono zaprojektowanie zjazdu do hotelu (...) oraz ustalono, że należy przewidzieć również możliwość podłączenia do ww zjazdu działki oznaczonej numerem (...).

W dniu (...) r. w kancelarii notarialnej w D. przed notariuszem I. K. pomiędzy P. G. (1) a (...) Rolnicze sp. z o.o. z siedzibą w J. doszło do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości celem zwolnienia z części długu. W umowie oświadczone, że wierzytelność jest wymagalna a łączna kwota zobowiązania głównego na dzień zawarcia umowy wynosi (...) zł brutto. Do umowy przedłożono zaświadczenie Burmistrza L. z dnia(...) r. znak: (...). (...).(…), z którego wynika, że działka numer (...) oznaczona jest symbolem (...)- teren zabudowy usługowo – handlowej, do czasu wybudowania obwodnicy miasta dostępność komunikacyjna terenu realizowana będzie alternatywnie: wydzieloną drogą wewnętrzną poprzez teren (...) od strony ul. (...) albo wydzieloną drogą wewnętrzną od strony terenów sąsiednich, po wybudowaniu obwodnicy istnieje możliwość uzyskania zjazdów bezpośrednio z ulicy (...). Na podstawie niniejszej umowy wnioskodawca oświadczył, że w celu zwolnienia go z części długu przenosi na rzecz spółki prawo użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...), a spółka oświadczyła, że część wierzytelności wynikająca z tytułu sprzedanych towarów i usług w stosunku do P. G. (1) wygasła.

Po zakupie nieruchomości przedstawiciele spółki (...) prowadzili rozmowy w sprawie ustanowienia drogi koniecznej ewentualnie odkupienia nieruchomości z J. G.. Spółka zaproponowała cenę zakupu (...) zł, zaś J. G. kwotę (...) zł. Spółka nie zgodziła się na sprzedaż działki za tę kwotę. J. G. od początku nie godził się na ustanowienie drogi koniecznej

przez jego teren z uwagi na prowadzoną przez niego działalność oraz ciągły brak miejsc parkingowych. Spółka nie prowadziła rozmów o ustanowienie drogi do nieruchomości z uczestnikiem Gminą Miejską L.

(...) Rolnicze sp. z o.o. zawierając umowę z wnioskodawcą miała pełną wiedzę o braku dojazdu do działki oraz o wszczęciu przez wnioskodawcę postępowania w sprawie ustanowienia służebności drogi koniecznej. Spółka wiedziała także, że J. G. nie wyraża zgody na przebieg służebności po jego nieruchomości. Spółka podjęła decyzję o podpisaniu umowy w celu zabezpieczenia swoich interesów poprzez przejęcie działki a następnie jej odsprzedaż po jak najlepszej cenie. Spółka nie jest zainteresowana prowadzeniem działalności gospodarczej na tej nieruchomości ani rozpoczęciem budowy obiektu handlowego. Za nieruchomość bez dostępu do drogi publicznej nie uzyska spółka dobrej ceny. Spółka szuka inwestora, któremu odsprzeda działkę. W (...) r. uczestnik postępowania podpisał przedwstępną umowę sprzedaży pod warunkiem. W przedmiotowej umowie w § 4 określono między innymi warunek uzyskania przez sprzedającą spółkę prawomocnej i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę na działce (...) pawilonu handlowego o powierzchni do (...) m² z minimum 70 miejscami parkingowymi wraz z wjazdami i wyjazdami z nieruchomości (pełna komunikacja – wjazdy i zjazdy na prawo i lewo skrętach) zgodnie z projektem przebudowy u. (...) złożonym do G., z możliwością dojazdu samochodów ciężarowych o nacisku do 8 ton na jedną oś i ładowności do 40 ton.

Działka oddana w użytkowanie wieczyste uczestnikom F. i B. C. oznaczono początkowo jako działka numer (...) na mocy decyzji Burmistrza L. z dnia (...) r. została podzielona na działkę (...). Podziału dokonano pod warunkiem, że przy zbywaniu nowowydzielonej działki (...) zapewniony zostanie dostęp do drogi publicznej ul. (...) poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności na działce nr (...). Ponadto uczestnicy podejmowali próby uzyskania przebudowy zjazdu z drogi numer (...) na działkę nr (...), celem obsługi działki nr (...), jednakże G. odmówiła takiej przebudowy.

W dniu (...) r. uczestnik J. G. sprzedał (...) spółce z o.o. w B. zorganizowaną część przedsiębiorstwa związanego z działalnością prowadzoną w ramach Hotelu (...) wraz z prawem własności zabudowanej nieruchomości oznaczonej numer (...).

Działka numer (...) nie ma dostępu do drogi publicznej, jest częściowo ogrodzona poprzez ogrodzenia sąsiednich nieruchomości. Minimalne parametry drogi dojazdowej do obiektu handlowego wynoszą: szerokość 6 m, maksymalne nachylenie poprzeczne 3%, maksymalne nachylenie podłużne 6%. Niniejsza działka graniczy z działkami:

- od strony zachodniej i północno- zachodniej z działkami nr (...) znajdującymi się w pasie drogowym stanowiącym część drogi krajowej nr (...) zaliczonej do klasy dróg głównych ruchu przyspieszonego symbol GP, nie ma możliwości wybudowania zjazdu z tej drogi na nieruchomość władnącą;

- od strony wschodniej z działką nr (...) stanowiącą władność Gminy Miejskiej L., jest niezabudowana, nieurządzona. Zjazd poprowadzony od ulicy (...) nie wymaga uzyskania zezwoleń administracyjnych na wybudowanie czy przebudowanie zjazdów. Przebieg drogi nie ingeruje w dotychczasowy sposób wykorzystywania działki;

- od strony południowej i południowo- zachodniej z działkami nr (...) stanowiące własność (...) spółki z o.o. (poprzednio J. G.), oznaczone symbolem Bi- zabudowane obiektem hotelowo – gastronomicznym. Na nieruchomości znajduje się droga dojazdowa do obiektu oraz miejsca parkingowe dla gości obiektu. Teren jest ogrodzony i zamykany bramą celem zapewnienia bezpieczeństwa pojazdom przebywających na terenie obiektu gości. Do nieruchomości można dojechać zjeżdżając z ulicy (...) w ulicę (...), z której jest urządzony zjazd do działki (...), na której znajduje się tak jak na części działki (...) droga dojazdowa do hotelu oraz parking dla gości hotelu. W przypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej przez te nieruchomości zajdzie konieczność przebudowania skrzyżowania drogi krajowej nr (...) w skrzyżowaniu z ulicą (...) ze względu na niewielką odległość wyspy dzielącej. Z uwagi na objęcie gwarancją drogi nr (...) nie ma możliwości uzyskania pozwolenia na przebudowę zjazdu do końca 2020 r. Na nieruchomości Przebieg drogi koniecznej po niniejszej nieruchomości w dużym stopniu ingerowałoby w zagospodarowanie i urządzoną nieruchomość oraz wiązałoby się ze zmniejszeniem ilości miejsc parkingowych dla gości hotelu i restauracji co znacznie wpłynęłoby na działalność gospodarczą właściciela obiektu;

- od strony północnej z działką nr (...) własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym B. i F. C. (1), działka nie ma urzadzono zjazdu z ulicy (...), graniczy z działką (...) będącą w użytkowaniu wieczystym uczestników C., na którą można wjechać zjazdem indywidualnym. Następny zjazd gwarantujący dostęp do drogi publicznej znajduje się na granicy z działką nr (...), której właścicielką jest M. B.. Jest to zjazd publiczny, jednakże możliwość skorzystania z tego zjazdu uzależniona jest nie od lokalizacji drogi koniecznej, a od inwestycji planowanej na działkach, do których ta droga konieczna prowadzi. Odcinek drogi nr (...) objęty jest gwarancją i nie ma możliwości uzyskania od organu zezwolenia na przebudowę przedmiotowego zjazdu w związku z budową dodatkowych pasów do końca 2020 r. Przebieg drogi koniecznej po tych nieruchomościach ingerowałoby z znacznym stopniem w zagospodarowanie i urządzone nieruchomości.

Wartość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej przebiegającej w całości po działce gruntu oznaczonej numerem (...) przy długości(...) m2 (o szerokości drogi (...) m) wynosi (...) złotych. Właściciel Gmina Miejska L. może w takim samym stopniu korzystać z ustanowionej drogi z tego względu współczynnik K współkorzystania) ustalono na poziomie $K_2=0,50$ dla nieruchomości władnącej.

(dowód: umowa Rep. A nr 2274/2006 k. 10-15 i k. 266-271; dokumentacja przetargowa k. 274-285; umowa Rep. (...) z załącznikami k. 16-25; pismo z dnia 19.12.2006 r. k. 26; korespondencja e-mail k. 29; postanowienie o uzgodnieniu k. 30; wyciąg z miejscowego planu zagospodarowania terenu k. 324-317 i 1200-1201; pismo z dnia (...) r. k. 31-34 i 295-298; pismo z dnia (...) r. k. 299; odpisy z księgi wieczystej k. 35-85; umowa z (...) r. (...) k. 134-140; decyzja z(...)r. k. 233-235; projekt zjazdu k. 246-247; projekty zmian planu zagospodarowania terenu k. 254-260 i 287-289; mapa k. 286; pismo z (...)r. k. 290-291; dokumentacja z (...) k. 292-293; pismo (...) z dnia (...) r. k. 698; korespondencji k. 272-273; oględziny nieruchomości k. 317-318 i k. 521-530; wypisy z rejestru gruntów k. 368-377; skorowidz działek k. 378-384; dokumentacja (...) k. 493-509 i 793-794; fotografie k. 559-564 i 894-899 i 1010-1013; umowa z dnia (...) r. i (...) r. k. 652-661; umowa z dnia (...)r. k. 1203-1208; opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii M. S. (1) k. 583-599 i ustana uzupełniająca opinia k. 680 v.-683 i pisemna uzupełniająca opinia k. 740-742; opinia biegłego sądowego z zakresu dróg A. S. (1) k. 855-865 i pisemna uzupełniająca opinia k. 929-931 i ustana uzupełniająca opinia k. 988 v. 990; opinia biegłego sądowego z zakresu nieruchomości P. W. (1) k. 1038-1097 i ustna uzupełniająca opinia k. 1210-1213 v. i pisemna uzupełniająca opinia k. 1239-1241; częściowo przesłuchanie świadka M. S. (2) k. 238 v. 239; przesłuchanie świadka A. S. (2) k. 1370 v. - (...); przesłuchanie P. G. (1) k. 1368 v.1370 v. w zw. z k. 237 v.-238; przesłuchanie J. G. k. 1372 v. (...); przesłuchanie (...) sp. z o.o. – wiceprezesa A. F. k. 1374-1375)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie, przy czym Sąd uznał, że służebność drogi koniecznej powinna być ustanowiona w wariantcie 2 (drugim) wskazanym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii M. S. (1).

W okolicznościach niniejszej sprawy w zasadzie nie było sporne to, że nieruchomość wnioskodawcy nie ma dostępu do drogi publicznej. Nie była kwestionowana potrzeba ustanowienia drogi, jednakże wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania nie zgadzali się co do wariantu w jakim ta droga ma przebiegać. Spór między stronami postępowania koncentrował się wokół kwestii w jaki sposób powinna przebiegać droga konieczna, a ściślej mówiąc po jakich gruntach.

Zgodnie z art. 145 § k.c. 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). Stosownie zaś do § 2 przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Według art. 145 § 3 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Przepis art. 145 k.c. jako zasadnicze kryteria, którymi winien kierować się Sąd przy ustanawianiu służebności drogi koniecznej, wymienia: potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić oraz interes społeczno-gospodarczy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że przeprowadzenie drogi koniecznej według zasad określonych w art. 145 § 2 zd. 1 k.c. wymaga wyważenia przez Sąd potrzeb i interesów zarówno wnioskodawcy, jak i wszystkich uczestników postępowania, przez których grunty ma przebiegać droga. Z tego punktu widzenia istotne jest, w jaki sposób dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej i z jakich przyczyn nieruchomość została go pozbawiona, jakie jest stanowisko większości właścicieli gruntów, przez które droga ma przebiegać, jakich czynności czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnącej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia (...) r., sygn. akt III (...), (...) r., z.(...), poz. (...); postanowienie z dnia (...)r., sygn. akt (...), Lex nr (...) oraz postanowienie z dnia (...) r., sygn. akt (...) (...), Lex nr (...)).

Roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej obejmuje dwie sytuacje, gdy nieruchomość nie ma w ogóle połączenia z drogą publiczną oraz gdy dostęp do drogi publicznej wprawdzie istnieje, ale nie jest "odpowiedni". Ocena, czy spełniona została przesłanka określona w art. 145 § 1 kc, musi być dokonana z uwzględnieniem okoliczności konkretnego wypadku. Należy także mieć na uwadze, że ustanowienie drogi koniecznej prowadzi do ograniczenia prawa własności właściciela nieruchomości obciążonej. Oznacza to, że osoba ubiegająca się o ustanowienie drogi koniecznej powinna przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi publicznej przez własne grunty. W wypadku, gdy taka możliwość istnieje, żądanie obciążenia gruntów sąsiada powinno ograniczyć się do rozmiarów niezbędnych dla uzyskania połączenia swojej działki, niemającej dostępu do drogi publicznej z inną własną działką mającą taki dostęp.

Podstawową przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Za drogę publiczną uważać przy tym należy drogę zaliczoną na podstawie ustawy z 1985 r. o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne). Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia "odpowiedniego dostępu", którym posłużył się w art. 145 § 1 kc, co nakazuje przyjąć, że chodzi o jego potoczne rozumienie. W tym zaś ujęciu "odpowiedni" to "odpowiadający przeznaczeniu", "spełniający wymagane warunki". O tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują więc każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy.

Sąd, mając na uwadze całokształt zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, w tym zwłaszcza wnioski wypływające z opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji M. S. (1) i z zakresu dróg A. S. (1), których fachowość i rzetelność nie została w żaden skuteczny sposób zakwestionowana przez którąkolwiek ze stron postępowania, oraz zeznania wnioskodawców i uczestników postępowania, doszedł do przekonania, że droga konieczna powinna przebiegać w całości po gruncie uczestniczki postępowania Gminy Miejskiej L., tj. działki numer (...).

Argumentem na potwierdzenie zasadności ustanowienia służebności drogi koniecznej w wariantcie 2 wskazanym w opinii biegłego geodety M. S. (1) jest zawarta w art. 145 § 2 zdanie 2 kc reguła, że jeżeli potrzeba ustanowienia drogi publicznej jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, droga konieczna dla nieruchomości powstałej w wyniku tej czynności w pierwszej kolejności winna być przeprowadzona przez nieruchomość, z której wydzielona została nieruchomość władnąca. W judykaturze przyjmuje się więc (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z (...) r., (...), L. oraz z dnia (...) r., (...), L.), że w art. 145 § 2 zdanie 2 kc mowa jest o czynności prawnej sensu stricto (art. 56 i następnne kc), a może to być umowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna skutkująca przeniesieniem własności.

W świetle ustaleń stanu faktycznego w ocenie sądu zostały spełnione przesłanki z wyżej wskazanego przepisu, gdyż potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem tej odległej w czasie czynności prawnej zbycia przez Gminę Miejską L. aktem notarialnym prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, która wcześniej została wydzielona z innej nieruchomości. Od momentu nabycia przez P. G. (1) własności prawa użytkowania

wieczystego do tej działki toczyły się pomiędzy nim, a Gminą pertraktacje w przedmiocie naprawy istniejącego stanu faktycznego- poprzez zapewnienie dostępu do tej nieruchomości co potwierdza załączona do akt sprawy korespondencja. Wnioskodawca przez wiele lat wskazywał Gminie rozwiązania na zmianę tej sytuacji poprzez czynny udział Gminy w procedurze projektowania bezpośredniego zjazdu z drogi krajowej (...), poprzez drogę poprowadzoną przez tereny Gminy na koszt wnioskodawcy. Jednak między zainteresowanymi nie doszło do porozumienia co daje sądowi podstawę do przeprowadzenia drogi koniecznej przez grunty, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu miały być przeznaczone jako szlak drogowy do tej nieruchomości.

W niniejszej sprawie potrzeba ustanowienia drogi koniecznej jest następstwem dokonania podziału nieruchomości a następnie oddania działki powstałej z podziału w użytkowanie wieczyste P. G. (1) bez uregulowania kwestii dojazdu do tej działki. Ważne, że działka będąca przedmiotem umowy zawartej pomiędzy Gminą a P. G. (1) sąsiadowała bezpośrednio z działką, której właścicielem też była Gmina. A zatem istniały podstawy by kwestię dojazdu do działki uregulować już na tamtym etapie. Ponadto podniesienia wymaga, że działka numer (...) w (...)r. uległa dalszemu podziałowi na działki numer (...). Dokonując tego podziału również Gmina nie uregulowała kwestii dostępności dojazdu do dzielonych działek. Warto w tym miejscu wskazać, że zupełnie inaczej postępowała Gmina w przypadku działki oddanej w użytkowanie wieczyste uczestnikom F. i B. C. oznaczonej początkowo jako działka numer (...), albowiem na mocy decyzji Burmistrza L. z dnia (...)r. została ona podzielona na działkę (...) - jednakże podziału dokonano pod warunkiem, że przy zbywaniu nowowydzielonej działki (...) zapewniony zostanie dostęp do drogi publicznej ul. (...) poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności na działce nr (...). Natomiast w przypadku dzielonej w (...) r. działki P. G. (1) doszło umową z dnia (...) r. (...) pomiędzy nim a uczestnikiem Gminą Miejską L. do rozwiązania umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni (...) m² która posłużyła poszerzeniu szlaku drogowemu. Podejmując te działania również Gmina w dalszym ciągu nie regulowała kwestii braku dostępności do podzielonej działki.

Zważenia wymaga, że w ocenie Sądu powyższe działania Gminy dają podstawę do uznania za zasadny argument uczestnika postępowania J. G., iż zachowanie (...) Miejskiej (...), która swoim działaniem doprowadziła do tego, że działka nie ma dostęp do drogi publicznej stanowi okoliczność, którą sąd powinien poddać pod ocenę w świetle art. 5 kc. Sąd stoi na stanowisku, że obecna postawa Gminy, która od początku prowadzonego postępowania wносиła o ustanowienie drogi przez każdą nieruchomość sąsiednią oprócz terenów należących do Gminy nie może zasługiwać na ochronę prawa, pozostaje to w oczywistej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Sąd ustanawiając służebność drogi koniecznej musi, zgodnie z art. 145 § 2 kc, wyważyć potrzeby i interesy zarówno wnioskodawcy, jak i wszystkich uczestników postępowania, przez których grunty ma przebiegać droga i wybrać taki wariant jej przebiegu, który najlepiej spełniałby potrzeby nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej oraz stanowiłby najmniejsze obciążenie wszystkich gruntów, przez które droga przechodzi.

Przepis cytowany powyżej, zawiera dyrektywy, którymi powinien kierować się sąd orzekający w przedmiocie ustanowienia służebności; przy czym poprzez zastrzeżenie klauzuli generalnej "interesu społeczno-gospodarczego" w art. 145 § 3 kc, ustawodawca wskazał dyrektywę ogólną, podczas gdy w § 2 zawarto dyrektywy szczegółowe, pozwalające na bliższe określenie, co konkretnie należy uwzględnić jako leżące w interesie z jednej strony właściciela nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej, z drugiej zaś właścicieli nieruchomości sąsiednich. Wzajemne ważenie interesów uczestników postępowania jest zatem istotą roli, jaką ma spełnić sąd w postępowaniu (por. postanowienie SN z dnia (...) r., (...), niepubl.).

W pierwszej kolejności należy podnieść, że opinia biegłego z zakresu dróg oraz dokumentacja z G. wykluczyła możliwość aby ustanowić przebieg drogi w wariantcie innym niż 1 i 2, albowiem wiązałoby się to z przebudową zjazdów znajdujących się na drodze krajowej nr (...). Biegły w swojej opinii podkreślał, że geometria istniejących zjazdów nie przewiduje tak dużego ruchu jak odbywa się przy obiektach wielkopowierzchniowych. Powoduje to konieczność wystąpienia do G.o wydanie pozwolenia na przebudowanie zjazdów i podniesienie jego parametrów oraz wykonanie Audytu (...) Ruchu Drogowego- a co za tym idzie z potrzebą przeprowadzenia postępowań administracyjnych. Z uwagi na istniejącą gwarancję w zakresie drogi krajowej nr (...) do końca(...) r. G. nie wyda pozwolenia na przebudowy

zjazdów. Należy pamiętać, że do nieruchomości nr(...) dojazd musi być odpowiedni dla dużych pojazdów ciężarowych co wiąże się z zachowaniem odpowiedniego promienia skrętu.

Posiłkując się opinią biegłego A. S. (1) oraz opinią biegłego P. W. (2) Sąd wziął również pod uwagę, że wariant numer 2 przewiduje przebieg drogi po nieruchomości niezabudowanej, nieurządzonej i nie znacząco w tę nieruchomość. W warrancie tym właściciel (użytkownik wieczysty) działki (...) może w przyszłości w takim samym stopniu korzystać z drogi co właściciel działki nr (...). Ponadto zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu jest to teren na którym dopuszczono możliwość funkcję rekreacyjną w postaci ścieżek spacerowych i miejsc rekreacji i sportu oraz to między innymi na tej nieruchomości przewidziano możliwość wydzielenia drogi wewnętrznej od strony ulicy (...) zapewniającej dostęp do przedmiotowej działki.

W tym miejscu należy wskazać, że Sąd nie uznał za zasadne przeprowadzenie drogi koniecznej przez wariant najkrótszy 3, albowiem jest to wariant który nie tylko wymaga przebudowy zjazdu i skrzyżowania na ulicy (...), ale przede wszystkim jest to wariant najbardziej obciążający i naruszający interesy właściciela. Na nieruchomości tej prowadzona jest działalność hotelowa i gastronomiczna. Dla prawidłowej obsługi obiektu właściciel wybudował drogę dojazdową wraz z miejscami parkingowymi. Obiekt jest zamykany by zapewnić ochronę pojazdom pozostawionym przez gości obiektu. Ustanowienie szlaku drogowego przez tę nieruchomość zarówno w wariantach 3 i 4 znacząco wpłynęło by i ograniczyło możliwości działalności tego obiektu nie tylko poprzez likwidację miejsc parkingowych-których i tak obecnie brakuje właścicielowi, ale dorodziłoby do tego, że po nieruchomości z obiektem hotelarsko gastronomicznym przebiegałby szlak komunikacyjny do innego obiektu przemysłowego, tj. sklepu wielkopowierzchniowego. To znacząco utrudni możliwość sprawowania nadzoru na pojazdami pozostawionymi przez gości oraz co najważniejsze przy obiekcie służącym do rekreacji i odpoczynku dla gości będzie przebiegał szlak komunikacyjny dla wielu pojazdów- w tym ciężarowych dowożących towar do sklepu. Taki szlak w ocenie Sądu jest niemożliwy do pogodzenia z charakterem prowadzonej działalności obiektu.

Zdaniem Sądu ustanowienie drogi w wariantach 2 będzie znacznie mniej uciążliwe. Zgodnie ugruntowanym orzecnictwem jeżeli droga może przebiegać przez różne nieruchomości sąsiednie, powinno się ją przeprowadzić przez tę spośród nich, dla której będzie to najmniej uciążliwe (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia(...).r., orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia (...); T., Komentarz do art. 145 kc- Lex).

Ważąc i analizując argumentację stron postępowania nie mogło umknąć Sądowi z pola widzenia fakt, że interesy obecnego użytkownika wieczystego działki nr (...) związane są nie z uzyskaniem dostępu do działki lecz uzyskania tak naprawdę najkrótszego dostępu z uwagi na jak najmniejsze koszty wybudowania dojazdu. W świetle zeznań przesłuchanych świadków oraz wnioskodawcy i uczestników postępowania wynika, że obecny użytkownik wieczysty K. M. R. w J. nie chce prowadzić na tej nieruchomości żadnej działalności w tym wybudowania obiektu sklepu, lecz chce odsprzedać to prawo i poszukuje w tym zakresie inwestorów. Z doświadczenia życiowego wiadomym jest, że jeżeli droga konieczna będzie przebiegać w warrancie najkrótszym i najtańszym to uczestnik uzyska lepszą cenę ze sprzedaży. Sąd w tym zakresie brał pod uwagę fakt, że J. G. od samego początku nie godził się na ustanowienie służebności drogi poprzez jego nieruchomość z uwagi na zbytnią uciążliwość dla prowadzonego przez niego obiektu a nawet proponował odkupienie gruntu od uczestnika i to po cenie przybliżonej do tej za jaką uczestnik ją pozyskał. Sąd ustanawiając drogę konieczną wziął również powyższe pod uwagę. W świetle zebranego materiału dowodowego i poczynionych ustaleń uznał, że droga konieczna powinna przebiegać po nieruchomości zaplanowana w miejscowym planie zagospodarowania terenu. Droga ta jest drogą odpowiednią, zapewni dojazd do działki bez potrzeby przebudowywania zjazdów z drogi publicznej z najmniejszym obciążeniem dla działki przez którą będzie przebiegać. Natomiast w zakresie forsowanego przez wnioskodawcę i obecnego użytkownika wieczystego działki (...) przeprowadzenia drogi po gruncie należącym poprzednio do J. G. a obecnie do K. sp. o.o. Sąd uznał, że jest ona najbardziej uciążliwa i niemożliwa do przeprowadzania na obecnym etapie z uwagi na procedury administracyjne przebudowy zjazdu. Przy ustanowieniu drogi koniecznej trzeba mieć na uwadze wzajemne interesy stron, a więc nie tylko żądającego ustanowienia drogi, lecz także właściciela nieruchomości, przez którą droga ta ma przechodzić. Jeśli

szkoda grożąca właścicielowi nieruchomości, mającej zostać obciążoną drogą konieczną, jest większa niż korzyści, które uzyska żądający drogi, to nie można orzec ustanowienia drogi koniecznej.

Ustanowienie drogi w wariantcie 2 nie jest nadmierne, albowiem zajęcie tej działki pod drogę obejmuje teren bezpośrednio przylegający do gruntu sąsiedniego, nie dzieli nieruchomości przez jej środek. Obciążenie należącej do Gminy Miejskiej L. działki według wariantu 2 nie spowoduje powstanie u niej uszczerbku- co zapewne miałyby miejsce przy wyborze gruntów innych sąsiadów. Ponadto zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z wariantem 3 i 4 ustanowienie służebności drogi koniecznej choć szlak drożny zajmuje wówczas mniejszą część jest krótszy, to jednakowoż stanowi nadmierne obciążenie tej nieruchomości związane z koniecznością likwidacji miejsc parkingowych- a jest to obiekt hotelowo- gastronomiczny.

Przebieg drogi koniecznej w wariantcie 2 jest optymalny z uwagi na to, iż projektowana droga konieczna nie ogranicza możliwości korzystania z działki (...) przez jej właściciela. Dla działki nr (...), przez którą ma prowadzić służebność drogi koniecznej według wariantu 2, przewidziano możliwość przeznaczenia jej również pod budowę drogi wewnętrznej, a zatem również z punktu widzenia sposobu użytkowania nieruchomości obciążonej w przyszłości, zakładany projekt drogi służebnej nie narusza przeznaczenia tych gruntów. Zasadnicze znaczenie należy zatem przypisać w okolicznościach rozpoznawanej sprawy przy wyborze drogi wedle wariantu 2-mu temu, iż przebiega ona w istocie w sposób nie kolidujący ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem gruntu obciążonego.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie 1 postanowienia. W tym miejscu należy wskazać, że z uwagi na fakt, iż Gmina Miejska L. jest obecnym właścicielem zarówno działki obciążonej jak i działki władnącej służebność ustanowiono na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości.

Przechodząc w dalszym rzędzie do ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, należy stwierdzić, że na gruncie art. 145 k.c. nie powinno budzić żadnej wątpliwości, iż ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje zawsze odpłatnie, chyba że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia. Sąd, ustanawiając służebność, orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właściciela nieruchomości służebnej i zobligowany jest do przeprowadzenia wszystkich dowodów przydatnych do prawidłowego ustalenia jego rozmiaru bez względu na inicjatywę dowodową zainteresowanych (tak m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia (...)r., sygn. akt (...), opubl. w systemie LEX). Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. ustanowienie służebności drogi koniecznej jest odpłatne, przy czym należy wyraźnie podkreślić, że jest to wynagrodzenie należne za sam fakt obciążenia nieruchomości służebnością drogi koniecznej i nie należy go traktować czy utożsamiać z odszkodowaniem. Ustawodawca nie określił zasad, według których należy ustalać wynagrodzenie za ustanowienie służebności. Następuje to w każdej sprawie odrębnie, z uwzględnieniem istotnych okoliczności, które są elementem stanu faktycznego i podlegają udowodnieniu na ogólnych zasadach uregulowanych w kodeksie postępowania cywilnego. Natomiast zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. udowodnienie okoliczności uzasadniających zmniejszenie (lub zwiększenie) wynagrodzenia należnego za ustanowienie służebności obciąża tego, kto z faktów tych wywodzi skutki prawne. To do uczestniczki postępowania kwestionującej wysokość wynagrodzenia należało udowodnienie okoliczności uzasadniających ewentualne jego zwiększenie. W niniejszej sprawie obliczone przez biegłego P. W. (1) wynagrodzenie dla Gminy Miejskiej w L. (według opinii uzupełniającej uwzględniającej inny współczynnik współkorzystania) nie było przez zainteresowanych kwestionowane. Sąd w całości podzielił opinię biegłego i uznał, że uczestniczące postępowania Gminie Miejskiej L. należy się jednorazowe wynagrodzenie w kwocie (...) złotych, o czym orzeczono jak w pkt 2 sentencji postanowienia.

W punkcie 3 postanowienia Sąd orzekł o kosztach sądowych związanych z kosztami wynagrodzenia biegłych powołanych w sprawie. Koszty te wyniosły (...) zł. Sąd w całości kosztami tymi obciążył Gminę Miejską L. mając na uwadze fakt, że to przez niewłaściwe działanie uczestnika doszło do tego, że działka nr (...) nie ma zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Ponadto Gmina miała realne możliwości naprawienia tej sytuacji, jednakże przez praktycznie ponad 12 lat nie uczyniła nic w tym zakresie pomimo wielokrotnych propozycji rozwiązań ze strony P. G. (1). Postawa Gminy w tym postępowaniu, która od początku wносиła o ustanowienie drogi przez grunty sąsiednie ale nie jej- podczas gdy w miejscowym planie zagospodarowania terenu przewidziano taką możliwość- tak naprawdę doprowadziła do sytuacji, że P. G. (1) nie miał innej możliwości jak wystąpić na drogę postępowania sądowego celem

uregulowania tej kwestii. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych, co było warunkiem sine quo non ustanowienia służebności drogi konieczne i tylko dzięki przeprowadzonym dowodom z opinii biegłych można było ustalić jej przebieg oraz wysokość należnego wynagrodzenia. W ocenie Sądu postawa Gminy jest tym bardziej niewłaściwa, że w momencie kolejnego podziału działki P. G. (1) nie tylko nie uregulowała tego faktu, ale jeszcze umową przejęła część działki pod poszerzenie pasa drogi, ale w dalszym ciągu nie zapewniła P. G. (1) drogi do działki.

W odniesieniu zaś do kosztów postępowania to podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowił przepis art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym koszty związane ze swoim udziałem w sprawie zainteresowani ponoszą we własnym zakresie (vide: pkt 4 sentencji postanowienia).

SSR Agnieszka Pręczyk