

Sygn. akt III Ca 182/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2014r. r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Skrzekut SSO Ewa Adamczyk SSO Tomasz Białka (sprawozdawca)
Protokolant	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2014 r.

na rozprawie

sprawy z wniosku: M. S., K. G., J. S. (1), T. Ć. , A. A.

przy uczestnictwie: Gminy M. Z., Ogólnokrajowej Spółdzielni (...) w W. , M. G., M. F., R. B., K. B., J. K., B. S.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestniczki Ogólnokrajowej Spółdzielni (...) w W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 19 grudnia 2013 r., sygn. akt I Ns 388/13

**p o s t a n a w i a :**

1. **oddalić apelację;**

2. **zasądzić od uczestniczki Ogólnokrajowej Spółdzielni (...) w W. solidarnie na rzecz wnioskodawcy: M. S., K. G., T. Ć., A. A. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) oraz na rzecz wnioskodawczyni J. S. (1) kwotę 172,17 zł (sto siedemdziesiąt dwa złote 17/100) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

sygn. akt III Ca 182/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem ustanowił na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w Z.obręb (...), stanowiącej działkę ewid. nr (...)objętą KW nr (...)służebność przechodu zgodnie z projektem służebności sporządzonym przez inż. J. G. (1)z dnia 29 marca 2011 r. lks zam. (...)po działce ewid. nr (...)obręb (...)objętej KW nr (...)szlakiem o zmiennej szerokości zaznaczonym w opinii kolorem zielonym oraz literami: A-B-C-D-E-F-G-H-I-A (pkt I). Ponadto ustanowił na rzecz każdoczesnego właściciela wyżej wymienionej

nieruchomości służebność przejazdu zgodnie z wymienionym projektem służebności sporządzonym przez tego samego geodetę szlakiem o zmiennej szerokości zaznaczonym kolorem zielonym biegnącym po działce ewid. nr (...)obręb (...)objętej KW nr (...)zaznaczonym w opinii cyframi: 3-6-7-4-3, następnie po działce ewid. nr (...)obręb (...)objętej KW nr (...)zaznaczonym w opinii cyframi i literami: 6-8-9-10-11-12-13-E-F-14-15-7-6 i następnie po działce ewid. nr (...)obręb (...) objętej KW nr (...)zaznaczonym w opinii cyframi: 15-14-16-17-18-19-20-21-22-15 (pkt II). Zasadził także tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności na rzecz uczestnika Gminy M.Z.od wnioskodawczyń A. A.kwotę 21.937 zł, K. G.kwotę 13.162 zł, M. S.kwotę 8.775 zł, T. Ć.kwotę 789 zł, J. S. (1)kwotę 34.309 zł w terminie 7 dni od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki. Koszty postępowania zostały wzajemnie zniesione.

W uzasadnieniu podał Sąd Rejonowy, że położona w Z.obręb (...)działka ewid. nr (...)o powierzchni 0,0242 ha objęta Kw nr (...)Sądu Rejonowego w Zakopanem wskazana jako władająca stanowi współwłasność wnioskodawczyń A. A.w 250/900 części, K. G.w 150/900 części, M. S.w 100/900 części, T. Ć.w 9/900 części i J. S. (2)w 391/900 części. Nieruchomość ta jest zabudowana kamienicą położoną przy ul. (...). Budynek ten przylega od frontu do tej ulicy na całej szerokości działki. Od strony ul. (...)znajdują się wejścia do dwóch lokali użytkowych, usytuowanych na parterze. W budynku tym znajdują się także pomieszczenia wykorzystywane jako lokale mieszkalne, do których prowadzi wejście od podwórka. Tam też znajduje się wejście do piwnic w których składowany jest opał wnioskodawczyń oraz towar do sklepu (...). Osobne drzwi prowadzą również do jednego z lokali na parterze. W budynku zamieszkują M. S., J. S. (1) i T. Ć.. Ponadto mieszkanie w nim posiada również A. A.. Budynek nr (...)nie posiada przyłącza do instalacji gazowej ani geotermii. We wcześniejszych latach w budynku tym zamieszkiwali lokatorzy kwaterunkowi, a lokale użytkowe zajmowały instytucje państwowe. W latach 60-tych nastąpiło wywłaszczenie nieruchomości sąsiadującej od strony południowej, gdzie znajdowała się budynek drewniany, do którego istniało przejście z korytarza prowadzącego do części mieszkalnej budynku nr (...). Obecnie przejście to przesłonięte jest ścianą hotelu (...), który wybudowany został na wywłaszczonej nieruchomości. Wcześniej przejazdy do zaplecza budynku nr (...)odbywały za budynkiem drewnianym, który po wywłaszczeniu został rozebrany i w jego miejsce wybudowano hotel (...). Przejście możliwe było między budynkami. Urządzony został wówczas wyasfaltowany szlak drożny, który prowadzi na zaplecze hotelu i dochodzi do granicy działki ewid. nr (...). W budynku hotelu urządzono również korytarz, umożliwiający przejście od strony ul. (...). Lokatorzy zamieszkujący w kamienicy nr (...) korzystali z przejazdów szlakiem od strony ul. (...), jak również korzystali z przejścia korytarzem. Następnie ze szlaków tych korzystali współwłaściciele, którzy zajęli budynek. Z drogi tej korzystają pracownicy hotelu (...)oraz osoby prowadzące tam działalność gospodarczą. Ponadto dostarczany jest tamtędy opał do lokali mieszkalnych i towar do sklepu (...).

W budynku nr (...) nie było nigdy wewnętrznego korytarza prowadzącego od strony ul. (...) do części mieszkalnej. Wnioskowana służebność przebiega zgodnie z terenem wyasfaltowanego szlaku.

W ocenie Sądu Rejonowego nieruchomość władająca nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Przylega ona wprawdzie do ul. (...), z której prowadzą wejścia do lokali użytkowych usytuowanych na parterze, jednakże wejście do części mieszkalnej i do piwnic znajduje się od podwórka i jedyny możliwy dostęp w zakresie dojazdu prowadzi zgodnie z opinią biegłego J. G.przez działki ewid. nr (...). Natomiast przejście możliwe jest korytarzem znajdującym się w hotelu (...)po działce ewid. nr (...), który to szlak również był przedmiotem opinii biegłego.

Alternatywna służebność zgłoszona przez uczestniczkę (...)G.po działkach ewid. nr (...), ze względu na zbyt wąski przejazd przez sień jak również brak możliwości wykonania skrętu w lewo przez pojazdy o większych gabarytach nie spełniałaby swojej roli i nie zapewniała nieruchomości władającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Należało także uwzględnić konieczność dojazdu do tego budynku pojazdów o większych gabarytach, chociażby ze względu na sposób ogrzewania mieszkań zajmowanych przez wnioskodawczynię.

Sąd I Instancji zwrócił także uwagę na fakt, iż co prawda wnioskowana służebność przejazdu zajmuje dużą powierzchnię i stanowi znaczne obciążenie nieruchomości, po której przebiega, jednakże z uwagi na okoliczności związane

z wywłaszczeniem sąsiedniej nieruchomości od strony południowej i urządzeniem szlaku asfaltowego w tym miejscu, jej ustanowienie jest w pełni uzasadnione. Wywłaszczenie nieruchomości i budowa hotelu (...) pozbawiło mieszkańców budynku nr (...) dotychczasowego dojazdu i dawnego przechodu pomiędzy budynkami. Przez szereg lat wykonywanie tamtędy przejazdów nie budziło sporów.

Także przechód istniejącym korytarzem nie stanowi, zdaniem Sądu Rejonowego zbyt uciążliwej dla nieruchomości władnącej, gdyż prowadzi on po niewielkiej powierzchni i nie koliduje z prowadzeniem hotelu. Wobec więc zasadności podniesionych we wniosku żądań Sąd Rejonowy w oparciu o art. 145 k.c. orzekł jak na wstępie, a wynagrodzenie za ustanowioną służebność zasądził przy uwzględnieniu udziałów wnioskodawczyń we współwłasności nieruchomości władnącej. O kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 k.p.c.

Z powyższym orzeczeniem nie zgodziła się uczestniczka (...) G., która wnosząc apelację zaskarżyła go w całości zarzucając mu sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, iż w przedmiotowej sprawie roszczenie strony wnioskującej jest uzasadnione i znajduje swą podstawę w art. 145 k.c. Ponadto zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego wynik poprzez uchybienie przepisowi art. 233 § 1 k.p.c. i niedokonanie wszechstronnego rozważenia stawianych przez nią zarzutów, a zwłaszcza pominięcie innego wariantu przebiegu drogi koniecznej, oraz sporządzenie wbrew art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienia orzeczenia w sposób powierzchowny i lakoniczny. Wskazała także na błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 145 k.c. poprzez przyjęcie,

że objęta wnioskiem nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Podała bowiem, że strona wnioskująca przerabiając korytarz

w przedmiotowej nieruchomości na pomieszczenia komercyjne sama pozbawiła się dostępu do podwórka znajdującego się za budynkiem, stąd jej żądanie jest całkowicie nieuzasadnione. W jej ocenie ustalony przez Sąd I instancji przebieg służebności drogi koniecznej jako nadmiernie obciążający ją, jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

W oparciu o powyższe zarzuty uczestniczka wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie wniosku i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje; ewentualnie o zmianę postanowienia poprzez ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Z.obręb (...), stanowiącej działkę ewid. nr (...)objętą KW nr (...)Sądu Rejonowego w Zakopanem służebność przechodu i przejazdu zgodnie z projektem służebności sporządzonym przez mgr inż. P. U.z dnia 15 marca 2013 r., nr ks. robót (...)szlakiem oznaczonym kolorem brązowym biegnącym po dz. ewid. nr (...)obręb (...)objętej KW nr (...)Sądu Rejonowego w Zakopanem zaznaczonym w projekcie służebności literami: M, N, O, P, Ł, następnie po dz. ewid. nr (...)obręb (...)objętej KW nr (...)Sądu Rejonowego w Zakopanem zaznaczonym w projekcie literami: A, B, C, P, O, N – przez sień przejezdną i dalej poza sienią literami: C, D, E, F, G, K, L, Ł, P i następnie po dz. ewid. nr (...)obręb (...) objętej KW nr (...)zaznaczonym w projekcie literami: G, H, I, J, K. Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik (...)G.wniósł, na wypadek, gdyby Sąd Okręgowy uznał za zasadne utrzymanie służebności w wariantcie wybranym przez Sąd I instancji, o ograniczenie przejazdu jedynie w celu dowozu opału do nieruchomości władnącej, natomiast służebność przechodu winna przebiegać zgodnie z wyżej zaproponowanym przez apelującą przebiegiem. W razie gdyby doszło do nierozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy albo gdyby konieczne było przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości, apelująca wniosła o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni J. S. (1) wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od uczestniczki (...) G. na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów stawiennictwa na rozprawie. Także pozostałe wnioskodawczynie wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenia na ich rzecz od apelującej uczestniczki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Nie zachodzą uchybienia, które zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania.

Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy oraz dokonał na jego podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia faktyczne i przyjmuje za własne, nie zachodzi więc potrzeba ich powtarzania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2006r., sygn. akt I CSK 147/05, LEX nr 190753). Nadto na pełną aprobatę zasługuje przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ocena prawna zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutów naruszenia prawa procesowego, bowiem zarzut naruszenia prawa materialnego może być prawidłowo oceniony wyłącznie na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty naruszenia prawa procesowego są chybione i nieuzasadnione. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać należy, że zgodnie z tym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego uznania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten daje wyraz obowiązywaniu zasady swobodnej oceny dowodów. Przyjmuje się, że jej granice wyznaczają zasady logicznego rozumowania, nakaz opierania się na dowodach przeprowadzonych prawidłowo, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz bezstronności, nakaz wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, konieczność wskazania, na podstawie których dowodów dokonano ustaleń, a którym dowodom odmówiono wiarygodności i mocy. Prawidłowe i skuteczne sformułowanie zarzutu naruszenia tego przepisu powinno polegać na wskazaniu dowodów, których zarzut dotyczy oraz przytoczeniu okoliczności, które świadczą o tym, iż sąd uznał te dowody za wiarygodne i mające moc dowodową lub niewiarygodne i nie mające mocy dowodowej, mimo że nie powinien tego uczynić. Nadto powinno wskazywać, dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik postępowania. Skuteczny zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (por. wyrok Sadu Najwyższego

z 18 stycznia 2002 r. sygn. akt I CKN 132/01, Lex nr 53144). Kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002 r. sygn. akt II CKN 572/99, Lex nr 53136). Stwierdzić także należy, iż jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. akt II CKN 817/00, Lex nr 56906).

Apelacja tak wymaganych zarzutów nie przedstawia i nie wykazuje, aby ocena dowodów oraz oparte na niej wnioski były dotknięte powyższymi uchybieniami. Sposób sformułowania zarzutu sprzeczności ustaleń stanu faktycznego z treścią zebranych dowodów polegającej na przyjęciu, że zachodzą przesłanki do zastosowania art. 145 k.p.c. jest w istocie powtórzeniem zarzutu naruszenia prawa materialnego i sprowadza się do zakwestionowania błędnej oceny w zakresie dostępu nieruchomości władnącej do drogi publicznej. W zasadzie w odniesieniu do ustaleń faktycznych Sądu I instancji apelacja kwestionuje jedynie to, że w budynku wnioskodawców nie istniał wcześniej korytarz prowadzący od ul. (...) do części budynku znajdującej się od strony podwórka. Te stwierdzenia są jednak całkowicie gołosłowne i w żaden sposób nie odnoszą się do przeprowadzonych dowodów. Wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej oceny materiału dowodowego, miał bowiem na uwadze całokształt materiału zebranego w aktach sprawy.

Twierdzenia skarżącej wskazujące na brak dodatkowych ustaleń w zakresie możliwości poszerzenia sieni na sąsiedniej nieruchomości, przez którą prowadził szlak według wersji II są całkowicie bezzasadne. Przede wszystkim sam apelujący nie wykazywał w tym zakresie inicjatywy. Poza tym w sposób szczegółowy wykazane zostało, że dojazd tamtą drogą dla większych samochodów jest niemożliwy także ze względu na ukształtowanie terenu i usytuowanie całego budynku. Bariera architektoniczna w postaci parametrów sieni, ale także niemożliwość wykonania z niej skrętu w lewo czynią z tego wariantu szlaku drogę, która nie zapewnia możliwości odpowiedniego dojazdu. Ustanowienie służebności w przebiegu proponowanym przez uczestniczkę (...) G. czyniłoby niemożliwym dojazd samochodów o większych gabarytach do nieruchomości wnioskodawczyń. Należy przy tym zauważyć, że nieuzasadnionym jest ograniczanie i wskazywanie, iż tymi większymi samochodami są tylko pojazdy dowożące opał, w sytuacji gdy wielokrotnie normalne sytuacje życiowe wymagają skorzystania z samochodów przeznaczonych do transportu, czy też dojazdu samochodów służb porządkowych, ratunkowych itp.

Nieskuteczny jest także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego zawiera wszystkie prawem przewidziane elementy, a więc także omówienie dowodów, na których sąd orzekający się oparł. Subiektywne przekonanie strony, że zawarte w pisemnych motywach wyroku rozważania prawne nie są wyczerpujące, nie jest wystarczające dla uznania zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. za słuszny. Ponadto zaznaczyć należy, że postawiony zarzut może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Apelacja nie wykazuje, aby sytuacja taka miała miejsce.

Reasumując powyższe rozważania wskazać należy, iż ma podstaw do zakwestionowania dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów. Uznając bezzasadność powyższych zarzutów Sąd II instancji uznał tym samym, iż ustalenia Sądu I instancji są prawidłowe i nie zostały skutecznie podważone przez apelującą.

W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy nie dopuścił się też naruszenia przepisów prawa materialnego. W ocenie Sądu odwoławczego całkowicie nieuprawniony jest wniosek o naruszeniu art. 145 k.c. Przepis ten przewidujący możliwość ustanowienia drogi koniecznej odnosi się do sytuacji, w której nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych. Ustawa przyznaje właścicielowi znajdującemu się w takiej sytuacji roszczenie o ustanowienie za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej, czyli roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej. Roszczenie to skierowane jest przeciwko właścicielowi gruntu sąsiedniego (gruntów sąsiednich), przez który ma prowadzić droga konieczna. Przesłankami powstania tego roszczenia jest nie tylko całkowity brak dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich ale też dostęp "nieodpowiedni".

Oceny, czy spełniona została przesłanka określona w art. 145 § 1 k.c., Sąd musi dokonać z uwzględnieniem okoliczności konkretnego wypadku, bowiem ustanowienie drogi koniecznej prowadzi do ograniczenia prawa własności właściciela nieruchomości obciążonej. Oznacza to, jak wskazał Sąd Najwyższy w przywołanym już postanowieniu z 10 maja 1977 r., 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.

W judykaturze podkreśla się, iż uznanie, że nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (lub budynków gospodarczych) jest możliwe, jeżeli spełnione zostały dwie przesłanki. Po pierwsze, suma kosztów wykonania i utrzymywania urządzenia koniecznego do doprowadzenia do stanu odpowiedniego istniejącego dojazdu byłaby znacznie wyższa od uszczerbku nieruchomości, przez które droga konieczna ma prowadzić, a który polega na wyjęciu spod eksploatacji pasa gruntu na tę drogę. Po drugie, zwiększenie użyteczności nieruchomości wskutek ustanowienia służebności drogowej przewyższa uszczerbek gruntów, przez które droga ma prowadzić (por: postanowienie Sądu Najwyższego

z 29 grudnia 1970 r., III CRN 412/70, "Informacja Prawnicza" 1971, nr 1, poz. 3). Nadto przyjmuje się, że nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jeśli nie można z tej drogi korzystać w zakresie koniecznym do prawidłowego sposobu użytkowania tej nieruchomości. Użytkowanie nieruchomości jest prawidłowe, gdy odpowiada jej charakterowi, jej otoczeniu i gdy sposób użytkowania jej jest racjonalny. Przy ocenie prawidłowego sposobu użytkowania nieruchomości chodzi nie tylko o dotychczasowe użytkowanie, lecz także o to, czy w ogóle określone używanie nieruchomości pozwala uznać za konieczne posiadanie dostępu do drogi publicznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2012r., IV CSK 423/12, Lex nr 1275005).

Pojęcie "odpowiedniego dostępu" do drogi publicznej szeroko analizował Sąd Najwyższy w wyroku z 15 czerwca 2010 r. (sygn. akt II CSK 30/10, Palestra 2010/7-8/263). W uzasadnieniu wskazał, że uwzględniając *in concreto* okoliczności każdego przypadku należy uznać, że brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej występuje dopiero wtedy, gdy nie ma bezpośrednio dostępu z nieruchomości do drogi publicznej, jak też nie ma takiego dostępu do drogi publicznej przez drogę innego rodzaju (drogę wewnętrzną), ale faktycznie i trwale istniejącą, o odpowiedniej szerokości i ukształtowaniu, umożliwiającą nieprzerwany i nieskrępowany dostęp ogółowi osób, nawet wówczas, gdy droga ta jest wydzielona z działek stanowiących własność podmiotów prywatnych, za zgodą ich właścicieli. Odwołał się przy tym do dotychczasowego orzecznictwa przywołując orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1958 r., 4 CR 1021/57 (OSNC 1959, nr 2, poz. 51) oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1999 r., (sygn. akt II CKN 786/98), z dnia 19 marca 2002 r., (sygn. akt IV CKN 895/00), i z dnia 2 lipca 2009r., (sygn. akt V CSK 480/08).

Oceniając niniejszą sprawę z tego punktu widzenia stwierdzić należy, iż objęta wnioskiem nieruchomość nie posiada takiego dostępu do drogi publicznej, który pozwalałby korzystać z niej w sposób adekwatny do jej przeznaczenia. Samo wskazanie, że budynek postawiony na niej jest usytuowany tuż przy ulicy nie oznacza, że jego właściciele mają do niego odpowiednie dojście i dojazd. Jak bowiem wynika z dokonanych ustaleń jedynie dwa lokale użytkowe znajdujące się na parterze posiadają dostęp do ulicy. Lokale mieszkalne i piwnice oraz podwórko takiego dostępu wcale nie mają. Niemożliwy jest też obecnie dojazd do tamtej części nieruchomości. Zapewnienie takiego dostępu wymaga poruszania się po działkach ewid. nr (...) tj. szlakiem ustalonym przez Sąd Rejonowy. Inny wariant dojazdu jest niemożliwy ze względu na tamtejsze warunki zabudowy. Proponowany przez apelującą uczestniczkę przebieg drogi uniemożliwia zarówno

w alternatywnie zaproponowanym wariantcie jak i wariantcie obranym przez Sąd, lecz ograniczonym do służebności przejazdu korzystanie z nieruchomości w sposób pełny i bezpieczny. Dojazd do znajdujących się tam lokali nie może być ograniczony tylko do dostawy opału. Znaczna część nieruchomości ma charakter mieszkaniowy i stanowi centrum spraw życiowych wnioskodawczyń, a co za tym idzie konieczność dojazdu do niej nie sprowadza się jedynie do zaopatrzenia w materiały opałowe. Dostęp pojazdów bezpośrednio pod budynek nie może mieć charakteru okazjonalnego w sytuacji, gdy stanowi jeden z podstawowych warunków niezbędnych do jej normalnego używania. Próba uczynienia przez apelującą ze służebności przejazdu dobra reglamentowanego i luksusowego nie może odnieść pozytywnego skutku w czasach, gdy o pełnej funkcjonalności nieruchomości stanowi posiadanie przez nią dojazdu.

Istotne znaczenie dla dokonanej oceny ma kontekst sytuacji, z której wynikała potrzeba zainicjowania niniejszego postępowania. Nie jest tak jak to stara się przedstawić strona apelująca, że wnioskodawczynie, czy też ich poprzednicy prawni, sami siebie pozbawili dostępu do drogi budując, czy też remontując budynek

i doprowadzając ją do stanu jaki jest obecnie. Nie budzi wątpliwości, że w przeszłości nieruchomości należące do wnioskodawców i użytkowane przez apelującego uczestnika, były skupione w jednym ręką. Dokonywana wówczas zabudowa uwzględniała swobodę dostępu do budynku nr (...) także od strony południowo zachodniej. Stan ten uległ zmianie w wyniku wywłaszczeń w latach 60-tych XX wieku i pozbawienia poprzedników wnioskodawców prawa własności sąsiednich nieruchomości oraz ich późniejszej zabudowy przez apelującego. Czynności te dokonane przez osoby trzecie i wbrew interesom właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) nie mogą pozostać bez wpływu na ostateczny kształt rozstrzygnięcia. Inaczej bowiem oceniana byłaby kwestia braku drogi wynikła

z wyzbycia się gruntu, który rodziłby taki skutek, a inaczej w sytuacji gdy uprawnieni zostali wbrew swej woli pozbawieni swojej własności. Nie można wobec tego stawiać obecnie właścicielom nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wymagań polegających na wybudowaniu kosztem znacznej ingerencji w substancję budynku korytarza, który

miałby i tak zapewnić jedynie przechód do pozostałej części budynku oraz odmawiać im możliwości dojazdu do istotnej części swej nieruchomości.

Z argumentami apelacji nie sposób się także zgodzić choćby dlatego, że ustalona przez Sąd I instancji droga przebiega po istniejącej i wyasfaltowanej drodze, która już była wykorzystywana do tych celów w przeszłości i nie rodziło to żadnych konfliktów. Nie można się przy tym zgodzić, że ustanowiona służebność stanowić będzie w przyszłości zagrożenie dla korzystania z nieruchomości obciążonej. Taki sposób dostępu do nieruchomości funkcjonował od wielu lat. Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że stanowiło to niebezpieczeństwo dla osób korzystających z nieruchomości użytkowanej przez uczestnika. Dotychczasowy sposób zagospodarowania tej nieruchomości, pomimo tego, że nie było to usankcjonowane formalnie, uwzględniał potrzeby nieruchomości władnącej. Istniał bowiem dojazd poprzez zaplecze hotelu i możliwość przejścia przez korytarz niezależny od pomieszczeń hotelowych. Droga dojazdowa cały czas ma taki sam charakter i jest wykorzystywana przez uczestnika do dojazdów. Istnieje także nadal korytarz, który zachował swój charakter od czasu budowy hotelu. Za wyborem szlaku przebiegającego przez nieruchomość użytkowaną przez apelującego przemawia poza powołanymi już argumentami także dyrektywa wynikająca z art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Uwzględnić bowiem należało, że nieruchomości te w przeszłości stanowiły jedną całość. W sytuacji takiej jak ta nie można zatem mówić o nadużyciu prawa przez wnioskodawczynię. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego ocenić zaś należy jako jak najbardziej zgodne z zasadami współzycia społecznego. Odpowiada ono na normalne potrzeby osób korzystających z nieruchomości, uwzględniając okoliczności, które były przyczyną wszczęcia postępowania.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c. uznając, że sporny charakter sprawy i jej wynik uzasadnia obciążenie uczestniczki kosztami postępowania apelacyjnego. Na rzecz wnioskodawczynie J. S. (1) zasądzono od apelującej uczestniczki zwrot kosztów stawiennictwa jej pełnomocnika (art. 98 § 2 k.p.c). Związane z tym wydatki ustalono jako iloczyn przebytych kilometrów oraz stawki wynikającej z § 2 pkt 1 lit. b rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy (Dz.U. z 2002 r., poz. 27, nr 271 ze zm.). Koszty na rzecz pozostałych wnioskodawczyń określone zostały zgodnie z § 13 ust 1 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz.461).