

**Sygn. akt XXVII Ca 2197/22**

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 grudnia 2023 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>Sędzia Małgorzata Szymkiewicz-Trelka</b>
------------------------	---

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2023 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **E. W.**

z udziałem **Gminy (...) i P. Z.**

**o ustanowienie służebności drogi koniecznej**

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim

z dnia 14 lutego 2022 roku, sygn. akt I Ns 558/17

**postanawia :**

1. oddalić apelację,
2. zasądzić od Gminy (...) na rzecz E. W. kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

**Sygn. akt XXVII Ca 2197/22**

## UZASADNIENIE

W dniu 13 października 2017 roku E. W. wniosła o ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej KW (...) służebności drogowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość położoną w miejscowości B. przy ul. (...) oznaczonej nr (...) obręb (...) poprzez wydzielenie pasa gruntu z nieruchomości obciążonej wynoszącego 36 m<sup>2</sup>, tj. od bramy wjazdowej stanowiącej część ogrodzenia nieruchomości wnioskodawczyni do ulicy (...), w celach związanych z dojściem i dojazdem do nieruchomości wnioskodawczyni za jednorazowym wynagrodzeniem za ustanowienie służebności w wysokości (...) zł. Jako uczestników wskazano P. C., P. Z., J. Z. oraz Gminę (...).

W odpowiedzi na wniosek Gmina (...) wniosła o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Postanowieniem z dnia 18 maja 2020 roku Sąd odmówił dopuszczenia do dalszego udziału w sprawie i umorzył postępowanie w stosunku do uczestników J. Z. i P. C..

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. W piśmie z dnia 8 grudnia 2021 roku pełnomocnik wnioskodawczyni poinformował, iż P. Z. darował swój udział w nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni.

Postanowieniem z dnia 14 lutego 2022 roku Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim w punkcie 1. umorzył postępowanie w stosunku do P. Z., w punkcie 2. uznał za integralną część niniejszego postanowienia mapę do celów prawnych sporządzoną przez biegłego J. H. w dniu 10 marca 2020 roku, zarejestrowaną w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w O. pod numerem (...) (karta 517 akt sprawy) obrazującej przebieg służebności drogi koniecznej: a. wg punktów h-g-i-c-b-h na działce ew. nr (...), b. wg punktów b-c-j-f-e-k-b na działce ew. nr (...), w punkcie 3. ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. nr (...), identyfikator (...) o powierzchni 0,1012 ha, dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebność drogi koniecznej, polegającej na prawie przejścia i przejazdu w celach związanych z dojściem i dojazdem do nieruchomości władnącej wg przebiegu uwidocznionego na mapie opisanej w pkt. 2 niniejszego postanowienia, obciążającą prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się m.in. z działek ew. nr (...) i (...), dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w punkcie 4. zasądził tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej wskazanej w pkt. 3 niniejszego postanowienia od E. W. na rzecz Gminy (...) kwotę 3.488 zł płatną w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty w przypadku uchybienia terminowi płatności, w punkcie 5. zasądził tytułem zwrotu kosztów postępowania od Gminy (...) na rzecz E. W. kwotę 924 zł, w punkcie 6. nakazał pobrać od Gminy (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwotę 6.036,11 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji oparł o następujący stan faktyczny:

Wg aktualnej treści księgi wieczystej E. W. jest współwłaścicielką w udziale (...) zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ew. (...), identyfikator (...), o pow. 0,1012 ha, dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) (oznaczenie użytku – tereny mieszkaniowe). Drugi współwłaścicielem w udziale (...) jest P. Z.. W dniu 7 grudnia 2021 roku pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz P. Z. darował E. W. udział (...) w przedmiotowej nieruchomości.

Wg aktualnej treści księgi wieczystej Gmina (...) jest właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), składającej się m.in. z działek ew. nr (...) o pow. 0,0209 ha i nr (...) o pow. 0,1638 ha (oznaczenie użytku: drogi).

Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. pozwoleniem na wykonanie robót budowlanych z dnia 9 czerwca 1959 roku zezwoliło S. M. na wykonanie robót budowlanych w postaci pobudowania domku jednorodzinnego mieszkalnego murowanego w B. Osiedle (...) przy ul. (...) nr (...) (ówczesny numer działki (...)).

Prezydium Powiatowej Rady Powiatowej w P. decyzją z dnia 29 marca 1966 roku stwierdziło, iż obiekt w postaci budynku mieszkalnego, murowanego, piętrowego przy ul. (...), działka (...) został wykonany zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę (decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu).

W 1994 roku S. M. uzyskał pozwolenie na rozbudowę budynku mieszkalnego.

W dniu 1 września 1996 roku została zawarta między Gminą (...) a S. M. umowa dzierżawy na grunt o pow. 293 m<sup>2</sup> położony w B. przy ul. (...) obręb (...) stanowiącego część działki nr (...).

Burmistrz Miasta i Gminy (...) decyzją z dnia 3 kwietnia 1998 roku wyraził zgodę na przeniesienie pozwolenia na budowę realizowanej w B. przy ul. (...) nr działki (...) ze S. M. na rzecz E. M..

W dniu 22 grudnia 1999 roku została zawarta między Gminą (...) (wyzierżawiający) a E. W. (dzierżawca) umowa dzierżawy na okres 3 lat dotycząca części działki nr (...) o pow. 0,0293 ha.

W dniu 4 marca 2003 roku została zawarta między Gminą (...), a E. W. umowa dzierżawy na czas nieoznaczony dotycząca części działki nr (...) o pow. 0,0293 ha.

Pismem z dnia 25 marca 2008 roku Gmina (...) poinformowała E. W. o rozwiązaniu umowy dzierżawy.

Pismem z dnia 10 kwietnia 2008 roku E. W. zwróciła się do Gminy (...) o możliwość kontynuacji dzierżawy lub możliwość zakupu gruntu. W piśmie wskazała m.in., iż ten teren jest wykorzystywany dla grupy młodzieży niepełnosprawnej i nieprzystosowanej społecznie – uczniów klasy terapeutyczno-integracyjnej, ich rodzin i przyjaciół. Wskazała także, iż dotychczas dojazd do jej posesji był błotnistą drogą, na własny koszt wyłożyła teren kostką brukową.

W dniu 1 lipca 2008 roku została zawarta między Gminą (...) a E. W. umowa dzierżawy na czas nieoznaczony dotycząca części działki nr (...) o pow. 0,0273 ha.

W piśmie z dnia 19 czerwca 2009 roku Gmina (...) poinformowała E. W., iż na odcinku przyległym do jej posesji nie są planowane żadne roboty budowlane.

Burmistrz Miasta i Gminy (...) decyzją z dnia 1 marca 2012 roku ustalił warunki zabudowy na terenie działki nr (...) położonej w B. przy ul. (...), wskazując m.in., iż obsługa komunikacyjnego tego terenu będzie w oparciu o istniejący zjazd z drogi gminnej. W uzasadnieniu wskazano, iż wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (...) decyzją z dnia 20 czerwca 2012 roku udzielił pozwolenia inwestorowi E. W. na użytkowanie rozbudowanej części budynku mieszkalnego. W uzasadnieniu wskazano m.in., iż przedłożona do wniosku dokumentacja oraz kontrola obowiązkowa przeprowadzona przez PINB potwierdziły zgodność realizacji inwestycji z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę i obowiązującymi przepisami.

Pismem z dnia 23 września 2016 roku Gmina (...) wypowiedziała umowę dzierżawy z dnia 1 lipca 2008 roku, wskazując, iż działka nie może być przedmiotem dzierżawy z związku z planowaną inwestycją przez Gminę (...).

W zaświadczeniu z dnia 6 grudnia 2016 roku stwierdzono, iż Starosta (...) nie wniósł sprzeciwu do złożonego przez inwestora Gminę (...) wniosku z dnia 29 września 2016 roku dotyczącego zadania (...)

W piśmie z dnia 1 marca 2017 roku Burmistrz poinformował E. W., m.in. iż „obecnie nie ma możliwości formalnoprawnych podziału działki nr (...) (...) Pani działka ma ponad 1.000 m2 oraz adres od ul. (...) i od tej ulicy powinien być wjazd na posesję. Nie ma do tego żadnych przeszkód”.

Pismem z dnia 8 czerwca 2017 roku pełnomocnik E. W. wniósł do Gminy (...) o zawarcie umowy odnośnie drogi dojazdowej. Pismem z dnia 7 lipca 2017 roku Burmistrz odmówił zawarcia przedmiotowej umowy.

W piśmie z dnia 30 listopada 2017 roku Starosta (...) poinformował E. W. m.in., iż „zjazdy na działki o nr ew. (...) i (...) nie ulegają zmianie i będą dostępne od strony projektowanego utwardzenia, co już wielokrotnie omawiano i wyjaśniano”.

W piśmie z dnia 5 stycznia 2018 roku Starosta (...) poinformował E. W. m.in., iż „zjazd z ul. (...) prowadzi wprost do garażu Państwa budynku i jest to jedyna możliwość wjazdu do tego garażu (...) Burmistrz (...) potwierdził swoje stanowisko i obiecał, że istniejące utwardzenie na działce gminnej stanowiące zjazd nie będzie likwidowane i zjazd ten będzie mógł być użytkowany w dotychczasowym zakresie (...) w projekcie nazwanym w skrócie (...) przewidziano zjazd z ul. (...) na Pani działkę (...) decyzją nr (...) Burmistrz (...) na Pani wniosek wyraził zgodę na lokalizację zjazdu z drogi gminnej ul. (...) dz. nr ew. (...) na działkę nr ew. (...)”.

Działka ew. nr (...) od zachodu przylega do działki ew. (...) stanowiącej drogę publiczną – ulicę (...). Na granicy tych dwóch działek biegnie rów melioracyjny. Od północy działka ew. nr (...) przylega do działki ew. nr (...), stanowiącej ulicę (...). Od południa i od zachodu przedmiotowa działka graniczy z prywatnymi nieruchomościami.

Od 1959 roku dojazd do działki nr (...) odbywał się od jej północnej granicy z działką (...). Teren dojazdu był nawet wykorzystywany przez rodziców E. W. jako składowisko materiałów budowlanych, a w okresie późniejszym były uprawiane tam owoce i warzywa, a także zasądzone były krzaki. Po rozpoczęciu rozbudowy domu w 1996 roku E. W. wraz z mężem podejmowali kroki w celu uregulowania prawnego dojazdu do swojej działki. W wyniku tych działań były zawierane kolejne umowy dzierżawy gruntu obejmującego dojazd do działki nr (...) od strony północnej.

Wejście do budynku znajdującego się na działce nr (...), a także wjazd do garażu znajdują się przy północnej granicy z działką nr (...). Przy tejże granicy znajduje się także brama wjazdowa prowadząca do garażu oraz furtka prowadząca do wejścia do budynku. Zarówno garaż, jak i wejście do budynku wykonane zostało zgodnie z pozwoleniami budowlanymi.

Działki ew. nr (...) i nr (...) zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta (...) (uchwała nr (...) Rady Miejskiej w (...) z dnia 22 października 2013 roku posiadają oznaczenie (...), tj. „(...)”.

E. W., aby dostać się samochodem do swojego budynku mieszkalnego położonego na działce ew. nr (...), musi poruszać się do końca ulicą (...) (położony asfalt). Następnie znajdują się dwa słupki zamontowane przez Gminę (...), uniemożliwiające dalszy przejazd pojazdom. Klucze do tych słupków posiada E. W.. Następnie musi poruszać się prosto po ścieżce wyłożonej kostką brukową, skręcając w prawo i wykonując tak naprawdę nawrót o 180 stopni. Brama wjazdowa wraz z furtką znajdują się pomiędzy dwoma gazonami (wybetonowanymi rabatkami).

E. W., aby dostać się pieszo do swojego domu musi pokonać tą samą trasę.

Nie jest możliwym aktualnie poprowadzenie drogi koniecznej do wejścia do budynku i do wjazdu do garażu od strony ulicy (...) z uwagi na istniejący rów melioracyjny oraz istniejące ogrodzenia na działce nr (...).

Przebieg drogi koniecznej o szerokości 5 metrów został uwidoczniiony na mapie do celów prawnych sporządzonej przez biegłego J. H. w dniu 10 marca 2020 roku zaewidencjonowanej w PODGiK w O. pod nr (...) i obejmuje łącznie powierzchnię 104 m<sup>2</sup> (44 m<sup>2</sup> na działce (...) m<sup>2</sup> na działce (...)).

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej wg przebiegu wskazanego na przedmiotowej mapie wynosi 3.488 zł.

Syn E. W. – M. ma orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności. E. W. wraz z mężem pełnią funkcję niezawodowej rodziny zastępczej dla dwójki dzieci oraz jednej osoby pełnoletniej pozostającej w pieczy zastępczej. Oprócz opieki na wskazanych dziećmi E. W. organizuje zajęcia terapeutyczne dla osób niepełnosprawnych. Zajęcia odbywają się w budynku mieszkalnym na działce ew. nr (...). Transport osób niepełnosprawnych wymaga użycia specjalnego samochodu przystosowanego do ich przewozu. Przedmiotowy pojazd jest za wysoki by zmieścić się w garażu na posesji i zachodzi konieczność jego parkowania przed bramą wjazdową.

Sąd Rejonowy za wiarygodne uznał zeznania stron i wezwanych świadków, albowiem korespondują one między sobą i z resztą materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jedynie w zakresie w jakim Burmistrz (...) i świadkowie A. S., R. N. i E. R. przeczyli charakterowi prawnemu działki ew. (...) i (...), Sąd nie dał im wiary, albowiem charakter prawny tych działek jednoznacznie wynika z uchwały nr (...) Rady Miejskiej w (...) z dnia 22 października 2013 roku, a przedmiotowa działka posiadają oznaczenie (...) tj. „(...)”.

Sąd I instancji uznał, że wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej zasługiwał na uwzględnienie.

Odwołując się do treści art. 145 k.c. Sąd I instancji wskazał, że w orzecznictwie i judykaturze wykształciły się dwa przeciwstawne stanowiska odnośnie przesłanki „odpowiedniego dostępu do drogi publicznej” warunkującej ustanowienie służebności drogi koniecznej. Pierwsze stanowisko zakłada, iż w przypadku graniczenia nieruchomości z drogą publiczną – brak jest możliwości ustanowienia służebności drogowej, albowiem na właścicielu spoczywa obowiązek takiego ukształtowania nieruchomości, by dostęp mógł być faktycznie realizowany. Natomiast drugie

stanowisko, bazujące na wielu różnorodnych stanach faktycznych, zakłada, że mimo teoretycznego dostępu nieruchomości do drogi publicznej – nie można mówić o „odpowiednim dostępie” biorąc pod uwagę okoliczności danej sprawy (por. A. Partyk, T. Partyk „Brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej jako przesłanka ustanowienia służebności drogi koniecznej”, dostęp Lex Online, nr 202510).

Sąd Rejonowy uznał, że opowiada się na przyjęciem drugiej ze wskazanej koncepcji. Jak bowiem wskazał Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach:

- „Ustanowieniu służebności drogi koniecznej nie sprzeciwia się istnienie dostępu do drogi publicznej, gdy dostęp ten jest nie wystarczający, a doprowadzenie go do stanu odpowiadającego potrzebom pociągnęłoby za sobą koszty niecelowe z punktu widzenia gospodarczego” (orzeczenie z dnia 23 września 1954 roku, I CR 938/54);

- „Jeżeli nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, lecz dostęp ten nie jest odpowiedni, w zasadzie rzeczą właściciela nieruchomości jest wykonanie na własny koszt urządzeń czyniących ten dostęp do drogi publicznej odpowiednim i w ten sposób zaspokojenie interesów swojej nieruchomości. Jednakże gdyby suma kosztów wykonania takich urządzeń i koszt ich utrzymania w należyтым stanie oraz wartość uszczuplenia plonów nieruchomości, nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, wskutek zmniejszenia powierzchni gruntu o obszar przeznaczony na urządzenia przewyższały - obliczone przez okres kilkuletni - znacznie wartość uszczuplenia plonów nieruchomości, przez którą droga miałaby prowadzić, to żądanie ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogi koniecznej byłoby w świetle art. 33 § 1 dekretu Prawo rzeczowe uzasadnione” (postanowienie z dnia 16 lutego 1963 roku, III CR 195/62);

- „Odpowiednim” zaś można uznać taki dostęp, który pozwala właścicielowi korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i właściwościami. Nie zapewnia takiego korzystania usytuowanie budynku na działce, która wyłącza dojazd do tej działki po przeciwnej stronie budynku patrząc od ulicy, przy której stoi. Słusznie Sąd Okręgowy zauważył, że w aktualnych warunkach cywilizacyjnych niezbędne jest korzystanie z transportu kołowego. W omawianym przypadku taka potrzeba jest ewidentna, zważywszy, że na zapleczu budynku koncentruje się działalność gospodarza wnioskodawców i tam też wzniesione zostały przez nich obiekty użytkowe” (postanowienie z dnia 14 września 2000 roku, V CKN 1306/00);

- „W warunkach gospodarki rynkowej wykładnia art. 145 § 1 KC powinna uwzględniać wpływ rozwoju techniki na ocenę „odpowiedniości” dostępu do drogi publicznej oraz możliwości przystosowania go do potrzeb właściciela nieruchomości. Pozwala to uznać, że w sytuacji, w której istniejący dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą powinno być przystosowanie go do prawidłowego użytku, chyba że byłoby to niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów, co zachodzi zupełnie wyjątkowo” (postanowienie z dnia 26 maja 2008 roku, V CSK 81/06).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd pierwszej instancji zauważył, że wnioskodawczyni oraz wcześniej jej ojciec uzyskiwali pozwolenia na budowę i rozbudowę budynku mieszkalnego na działce nr (...) – co istotne pozwolenia te były udzielane przez organy administracji, w tym przez przedstawicieli Gminy (...). Od samego początku posadowienia budynku dostęp do niego był wyłącznie od północnej granicy działki nr (...) z działką nr (...), co było uwzględniane przez organy administracji przy wydawaniu kolejnych decyzji odnośnie budynku mieszkalnego. W 2012 roku wydano wnioskodawczyni decyzję o warunkach zabudowy, w której wyraźnie Burmistrz (...) wskazał, iż „obsługa komunikacyjna terenu będzie odbywała w oparciu o istniejący zjazd z drogi gminnej”, tj. o istniejący zjazd z ulicy (...).

Sąd pierwszej instancji po dokonaniu oględzin także stwierdził, iż pomimo faktycznego położenia działki przy drodze publicznej (ul. (...)), działka nr (...) nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, albowiem właściciel tejże nieruchomości nie ma dostępu do wejścia (tak naprawdę dwóch wejść) do budynku mieszkalnego oraz nie ma dostępu do pomieszczenia garażowego, które zostały usytuowane przy północnej granicy działki nr (...) z działką (...). Wskazać należy, iż wnioskodawczyni do czasu rozpoczęcia prac przez Gminę (...) związanych z inwestycją (...) miała odpowiedni dostęp do drogi publicznej w wyniku zawierania kolejnych umów dzierżawy dotyczących spornego terenu.

Odnosząc się do propozycji złożonej przez Burmistrza (...) na rozprawie w dniu 8 maja 2018 roku Sąd Rejonowy wskazał, że zakłada on, iż wnioskodawczyni utraci możliwość korzystania z dotychczasowego garażu (wbudowanego w bryłę budynku), w którym nie będzie możliwym przechowywanie samochodu. Ponadto zaznaczono, że koszt wykonania przepustu i wjazdu nad rowem melioracyjnym, koszt posadowienia nowego ogrodzenia, koszt budowy nowego garażu oraz koszt nowego zagospodarowania terenu na działce nr (...) z całą pewnością wielokrotnie przewyższy koszt ustanowienia służebności drogi koniecznej wg dotychczasowego przebiegu. Sąd pierwszej instancji wskazał, że nawet Starosta (...) informował wnioskodawczynię, iż w projekcie (...) będzie przewidziany zjazd z ul. (...) na jej działkę. Sąd Rejonowy po dokonaniu oględzin potwierdził, iż po dokonaniu prac w dalszym ciągu istnieje fizyczny dostęp do działki nr (...) z ulicy (...) (brama i furka znajdują się pomiędzy dwoma gazonami).

Sąd meriti po dokonaniu oględzin zlecił biegłemu geodecie sporządzenie mapy do celów sądowych obrazującej projektowany przebieg służebności drogi koniecznej (k. 386). Biegły także na sporządzonej mapie zaznaczył, iż „brak jest możliwości dojazdu od stron ul. (...) ze względu na głęboki rów”. W ocenie Sądu Rejonowego biegły zasadnie przy tym przyjął, iż szerokość pasa służebności powinna wynosić 5 m – zgodnie z § 14 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Biegły przy tym uzasadnił przyjętą szerokość pasa wskazując na krótki promień skrętu o 180 stopni jaki musi wykonać pojazd chcący wjechać istniejącą bramą na przedmiotową nieruchomość. Strony zgłosiły zastrzeżenia do tej opinii. Biegły odpowiedział na te zarzuty. Sąd Rejonowy w pełni zgadza się ze stanowiskiem biegłego, iż incydentalnie, wolno wjeżdżający/wyjeżdżający samochód z nieruchomości wnioskodawczyni nie będzie stanowił zagrożenia dla ruchu pieszych – w ocenie Sądu do stwierdzenia tejże okoliczności nie jest wymagane posiadanie wiedzy specjalistycznej z zakresu ruchu drogowego – wystarczające w niniejszej sprawie jest wyłącznie posiadanie doświadczenia życiowego i spostrzeżenia dokonane podczas oględzin. Ponadto lokalizacja garażu zatwierdzona decyzją budowlaną nie daje innej możliwości dojazdu do garażu jak wg przebiegu zaznaczonego na mapie.

Biegły finalnie sporządził mapę obrazującą przebieg służebności zarejestrowaną w PODGiK. Przedmiotowa mapa nie była finalnie kwestionowana przez strony.

Sąd Rejonowy podkreślił, że w świetle art. 145 § 3 k.c. ustanowienie przedmiotowej służebności powinno uwzględniać interes społeczno – gospodarczy. Przedmiotowa służebność zapewnia odpowiedni dostęp dla nieruchomości wnioskodawczyni stanowiącej działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym (przejście do wejścia do budynku, przejazd do garażu). Ponadto biorąc pod uwagę, iż wnioskodawczyni ma niepełnosprawnego syna oraz zajmuje się działalnością związaną z pomocą osobom niepełnosprawnym ustanowienie przedmiotowej służebności jak najbardziej służyć będzie interesowi społecznemu. W celu uczestniczenia w zajęciach terapeutycznych koniecznym jest odpowiedni transport osób niepełnosprawnych oraz zapewnienie odpowiedniego dojazdu do nieruchomości wnioskodawczyni. Ponadto ustanowiona służebność tak naprawdę w niewielkim stopniu obciąża grunty należące do Gminy (...) Incydentalny (zazwyczaj jeden – dwa razy dziennie), przejazd pojazdu z prędkością 5-10 km/h w żaden sposób nie spowoduje zagrożenia dla ruchu pieszych po ul. (...). Ponadto konieczność parkowania pojazdu przeznaczonego do transportu osób niepełnosprawnych na czas zajęć terapeutycznych także nie spowoduje żadnego zagrożenia dla ruchu pieszych na ul. (...). Wyłącznie na marginesie Sąd Rejonowy zauważył, że pozbawienie nieruchomości wnioskodawczyni odpowiedniego dostępu do drogi publicznej wynika wyłącznie z działań Gminy (...) która wypowiedziała umowę dzierżawy, a ustalony przebieg służebności zawiera się w obszarze wskazanym w umowie dzierżawy (art. 145 § 2 zd. 2 k.c.). Pozbawienie właściwego dostępu do drogi publicznej nie nastąpiło w skutek nieprawidłowych działań czy też zaniechań ze strony wnioskodawczyni (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 roku, IV CSK 34/12)

Sąd Rejonowy wskazał, że w opinii biegłej M. P. wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na działkach nr (...) na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...) wynosi 3.488 zł. Przedmiotowa opinia nie była kwestionowana przez strony.

W związku z powyższym orzeczono jak w pkt. 3 i 4 postanowienia z dnia 14 lutego 2022 roku, ustanawiając na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...) (KW (...)) służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przejścia i przejazdu w celach związanych z dojściem i dojazdem do nieruchomości władnanej wg przebiegu uwidocznionej na mapie (k. 527), obciążającej prawo własności działek nr (...) (KW (...)) za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 3.488 zł płatnym w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia przez wnioskodawczynię na rzecz Gminy (...). Z uwagi na relatywnie niską wartość wynagrodzenia Sąd zakreślił wyłącznie jednomiesięczny termin na spełnienie tego świadczenia. Jednocześnie Sąd uznał za integralną część orzeczenia mapę sporządzoną przez biegłego (k. 517 akt sprawy, pkt. 2 postanowienia).

Wobec treści umowy z dnia 7 grudnia 2021 roku (umowa darowizny udziału 1/18 przez P. Z. na rzecz wnioskodawczyni) Sąd orzekł jak w pkt. 1 postanowienia umarzając postępowanie w stosunku do P. Z. (art. 355 k.p.c. w zw. z 510 § 2 k.p.c. czytany a contrario), albowiem P. Z. przestał być współwłaścicielem nieruchomości władnanej.

Sąd Rejonowy wskazał, że pominął szereg wniosków dowodowych zgłoszonych przez uczestnika, albowiem zasadniczo okoliczności, na które mieli zostać powołani biegli (z zakresu ruchu drogowego, z zakresu budownictwa drogowego), nie wymagały wiedzy specjalnej, a jedynie doświadczenia życiowego w oparciu o spostrzeżenia dokonane podczas oględzin (faktyczna możliwość poprowadzenia służebności przez grunty uczestnika, brak zagrożenia dla innych uczestników ruchu).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c..

W zakresie nieuiszczonych kosztów sądowych orzeczono na podstawie art. 113 u.k.s.c. w zw. z art. 520 § 2 k.p.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się uczestniczka postępowania Gmina (...) zaskarżając rozstrzygnięcie o ustanowieniu służebności drogi koniecznej w punktach 2-6 sentencji.

W ramach wywiedzionej apelacji uczestnik zarzucił naruszenie co do ustaleń stanu faktycznego oraz naruszenie przepisów postępowania i prawa materialnego:

A. zarzuty co do podstawy faktycznej odnoszą się do:

- pominięcia przez Sąd w ustaleniach faktycznych, że inni mieszkańcy ulicy (...) w B., mimo biegnącego wzdłuż drogi rowu melioracyjnego mają wykonane wjazdy z własnych nieruchomości na drogę publiczną,
- pominięcia w uzasadnieniu orzeczenia oferty Burmistrza (...) co do wybudowania zjazdu oraz postawienia i sfinansowania garażu na nieruchomości wnioskodawczyni przez Gminę (...),
- wadliwego ustalenia, że umowa dzierżawy gruntu, którą posiadała wnioskodawczyni, dotyczyła wydzierżawienia na drogę dojazdową, podczas gdy jej celem było powiększenie własnej działki dla codziennego użytku, przy czym możliwe było rozwiązanie umowy w momencie podjęcia inwestycji przez wydzierżawiającego na przyległym terenie,
- stwierdzenia, że z uwagi na rozmiar pojazdu, nie mieści się on w wybudowanym garażu w budynku, dlatego pojazd jest ustawiony przed nieruchomością, czyli obecnie na ciągu pieszo-rowerowym, co zagraża bezpieczeństwu osób spacerujących bulwarami,
- braku ustalenia, że nieruchomość wnioskodawczyni ma zupełnie swobodny i niczym nie ograniczony dostęp do drogi publicznej na całej szerokości działki od strony ulicy (...),
- nieuzasadnionego i całkowicie chybionego ustalenia o braku lub problemach z urządzeniem wjazdu na nieruchomość wnioskodawczyni z ul. (...),

- błędnego ustalenia, choć zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w (...)nr (...) z 2013, że działki o nr ew. (...) i (...) mają charakter dróg publicznych klasy dojazdowej podczas gdy ich aktualny charakter, potwierdzony oględzinami, to obszar ciągów pieszo rowerowych (...) całkowicie zamknięty dla ruchu pojazdów samochodowych.

B. zarzut naruszenia przepisów postępowania dotyczą:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie przez Sąd swobodnej oceny dowodów i uznanie na podstawie zgromadzonego materiału to jest zeznań świadków, stron, dowodów z dokumentów i oględzin, że wnioskodawczyni nie ma możliwości dostęp do drogi publicznej, wykonanie zjazdu byłoby kosztowne i niecelowe z punktu gospodarczego, podczas gdy z oględzin nieruchomości wynika, iż ma ona dostęp do drogi publicznej (ul. (...), do której przylega na całej szerokości działki) a wykonanie odpowiedniej inwestycji i postawienie garażu odbyłoby się ze środków Gminy (...),

- art. 235<sup>2</sup> k.p.c. w związku z art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie zgłoszonych przez uczestnika wniosków dowodowych z powołania biegłych, w tym biegłego zakresu ruchu drogowego celem ustalenia czy służebność przez ciągi pieszo-rowerowe nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa dla osób tam poruszających się.

C. zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego tj. art. 145 § 1 k.c. polegający na tym, że Sąd uznał, że nieruchomość wnioskodawczyni nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej chociaż bezsprzecznie nieruchomość ma możliwość dostępu od strony ulicy (...) przez wybudowanie zjazdu z drogi publicznej.

Wobec powyższych zarzutów uczestnik postępowania wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie – oddalenie wniosku wnioskodawczyni o ustanowienie służebności drogi koniecznej, zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika Gminy (...) kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie i dokonał ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne bez konieczności ich ponownego przytaczania ( tak: wyrok SN z 9 marca 2006 roku, sygn. akt I CSK 147/05, publ. LEX nr 190753). W sytuacji zaś, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia SN z dnia 13 grudnia 1935 roku, C III 680/34. publ. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 roku, C II 21172/37 publ. Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 roku, III CKN 792/98, publ. OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Apelująca zarzuca brak ustalenia przez Sąd Rejonowy pewnych faktów, a mianowicie wykonania przez sąsiadów wnioskodawczyni wjazdów do swoich nieruchomości z drogi publicznej – ul. (...) nad rowem melioracyjnym biegnącym wzdłuż drogi oraz propozycji Burmistrza Gminy wykonania przepustu i wjazdu oraz postawienia garażu blaszanego na nieruchomości wnioskodawczyni na koszt Gminy. Przy czym obydwie okoliczności są między stronami bezsporne.

Oceny propozycji Burmistrza Gminy (...) Sąd Rejonowy dokonał rozważając stan prawny sprawy na str. 8 uzasadnienia postanowienia. Propozycja ta nie stanowiła elementu stanu faktycznego sprawy tylko próbę rozwiązania problemu dostępu nieruchomości wnioskodawczyni do drogi publicznej. Stwierdzenie złożenia takiej propozycji nie musiało zatem znaleźć się w ustaleniach faktycznych. Oferta Gminy (...) wykonania zajadu nad rowem melioracyjnym z ulicy (...) na nieruchomość E. W. oraz sfinansowania budowy blaszanego garażu i usadowienie go na działce (...) jawi się uczestnicze jako jedyne rozwiązanie braku dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Zasadniczą jednak kwestią jest to, czy rzeczywiście istnieją przesłanki do zastosowania takiego rozwiązania.

Art. 368 § 1<sup>1</sup> k.p.c. wymaga by apelujący w zarzutach co do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wskazał istotne dla rozstrzygnięcia fakty nieustalone przez sąd pierwszej instancji. Sąd Rejonowy rozważył kwestię dostępu nieruchomości wnioskodawczyni do drogi publicznej biorąc pod uwagę dostęp od strony ulicy (...), wynika to wyraźnie z uzasadnienia skarżonego orzeczenia. Należy zwrócić uwagę, że w sporze sądowym to sąd ocenia zasadność żądania wnioskodawcy, biorąc pod uwagę okoliczności faktyczne, które są istotne dla rozstrzygnięcia tego konkretnego sporu. Sam fakt, że inne nieruchomości usytuowane przy ulicy (...) posiadają dostępy do tej ulicy poprzez zjazdy nad rowem melioracyjnym automatycznie nie niweczy zasadności żądania wnioskodawczyni, której nieruchomość położona jest w innym miejscu, zagospodarowana inaczej i ma inną historię niż nieruchomości jej sąsiadów. Sąd Rejonowy ustając stan faktyczny dokonuje selekcji faktów, które poznaje przeprowadzając postępowanie dowodowe a potem przeprowadzając jego analizę właśnie pod kątem istotności dla rozstrzygnięcia. Sąd nie jest zobligowany do zamieszczania w swoich ustaleniach wszystkich faktów. Brak zatem ujęcia w podstawie faktycznej żadanego przez apelującą stwierdzenia posiadania przez innych właścicieli nieruchomości dostępu do drogi publicznej przez odpowiednie zjazdy nad rowem melioracyjnym nie świadczy o wadliwości podstawy faktycznej postanowienia.

Pozostałe argumenty skarżącej odnoszące się do postawy faktycznej stanowią jedynie polemikę z ustaleniami faktycznymi Sądu pierwszej instancji. Apelująca zarzuca Sądowi, że ograniczył się do ustalenia związania stron umowami dzierżawy gruntu stanowiącego część działki (...), bez dodania, że służyć to miało wnioskodawczyni na powiększenie własnej działki do codziennego użytku nie zaś uzyskaniu drogi dostępu do nieruchomości. Korzystanie z działki (...) w ramach umowy dzierżawy służyło tymczasem obu celom. Działka (...) dopiero od 2019 roku stanowi część (...), wcześniej, jak wynika choćby z treści przedmiotowych umów, nie miała charakteru reprezentacyjnego, ani większego znaczenia zwłaszcza rekreacyjnego dla Gminy (...), była przeznaczona pod uprawę rolną. Bezspornie jednak to przez tę działkę właściciele sąsiedniej nieruchomości oznaczonej nr (...) dojeżdżali na nią. Sąd Rejonowy ustając stan faktyczny stwierdził, że od 1959 roku dojazd do działki nr (...) odbywał się od jej północnej granicy z działką (...). Teren dojazdu był nawet wykorzystywany przez rodziców E. W. jako składowisko materiałów budowlanych, a w okresie późniejszym były uprawiane tam owoce, warzywa, a także zasadzone krzaki. Tak więc sposób korzystania z działki (...) został przez Sąd Rejonowy ustalony prawidłowo i zgodnie z sugestiami uczestniczki zawartymi w apelacji.

Kolejny zarzut Gminy (...) odnoszący się do miejsca parkowania samochodu przez wnioskodawczynię nie może być rozpatrywany w niniejszej sprawie jako przesądzający o braku potrzeby ustanowienia służebności drogi koniecznej. Wadliwe parkowanie samochodu przy ciągu pieszo-rowerowym, bez wyznaczonego tam miejsca postojowego, stanowi wykroczenie drogowe i jako takie powinno być zbadane w ramach odpowiednich procedur przez powołane do tego organy.

Pozostałe zarzuty podniesione w ramach błędnej podstawy faktycznej dotyczą oceny dowodów i zostaną omówione łącznie z kwestiami poruszonymi w punkcie B apelacji.

Sąd Rejonowy dokonując oceny zebranych dowodów w zakresie podniesionych przez uczestniczkę okoliczności nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Przepis ten - regulujący kwestię sądowej oceny dowodów - uprawnia sąd do oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału sprawy. Uprawnienie sądu do oceny dowodów według własnego przekonania nie oznacza jednak dowolności w tej ocenie. Sąd nie może bowiem ignorować zasad logiki, osiągnięć nauki, doświadczenia życiowego czy też wyciągać wniosków nie wynikających z materiału dowodowego. Dopuszczenie się obraży art. 233 § 1 k.p.c. przez sąd może zatem polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem życiowym, zasadami nauki albo też na niedokonaniu przez sąd wszechstronnego rozważania sprawy. Zdaniem Sądu Okręgowego dokonana w sprawie ocena dowodów nie narusza zasady wyrażonej w powyższym przepisie, ponieważ Sąd pierwszej instancji wyprowadził ze zgromadzonego materiału dowodowego wnioski, które są poprawne zarówno pod względem logicznym, jak i zgodne z doświadczeniem życiowym.

Zarzuty apelującej dotyczą dokonania przez Sąd Rejonowy nieprawidłowej oceny zeznań świadków „zgłoszonych przez uczestnika i Burmistrza Gminy (...)” w zakresie charakteru prawnego działek nr (...), dowodu z oględzin oraz pominięciu wniosków dowodowych dotyczących powołania biegłych, w tym biegłego z zakresu ruchu drogowego.

Świadkowie, z zeznań których dowód był wnioskowany przez uczestniczkę w odpowiedzi na wniosek to: A. S., R. N., E. R., teza dowodowa zaś to m.in. okoliczność, że działka, na której ma być usytuowana służebność drogi koniecznej, nie stanowi ulicy a tym samym drogi, po której mogłyby się poruszać pojazdy mechaniczne, jak również, że ulica (...) stanowi ciąg pieszy. Wniosek ten postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 23 stycznia 2018 roku został oddalony. Tym samym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ruchu drogowego na okoliczność czy po ciągu pieszym mogą się poruszać pojazdy mechaniczne, czy proponowany wariant służebności drogi koniecznej nie spowoduje naruszenia przepisów prawa ruchu drogowego oraz biegłego z zakresu geodezji na okoliczność możliwości korzystania i wybudowania dostępu do nieruchomości wnioskodawczyni od ulicy (...). Z protokołu rozprawy wynika przy tym, że pełnomocnik Gminy (...) nie złożył zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Przepis art. 162 k.p.c. w brzmieniu poprzedzającym wejście w życie ustawy z dnia 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1469 z późn. zm.) stanowił, że strony mogą zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu, stronie zaś, która nie zgłosiła zastrzeżenia dotyczącego uchybienia przez sąd przepisom postępowania, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Przepis ten, utrzymany w zmienionym brzmieniu powyższą ustawą nowelizującą, nakłada na strony ciężar współodpowiedzialności za prawidłowy przebieg postępowania. Strony są obciążone powinnością czuwania nad zgodnością z prawem czynności procesowych sądu i wytykania dostrzeżonych uchybień, co ma pozwolić sądowi na ich szybkie, doraźne usunięcie, a w konsekwencji uniknięcie potrzeby składania środków zaskarżenia i związanego z tym przedłużenia postępowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2021 roku, III CSKP 23/21, nie publ. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 roku, III CZP 55/05, OSNC 2006, Nr 9, poz. 144). W orzecznictwie podkreśla się też, że celem art. 162 k.p.c. jest pobudzenie inicjatywy procesowej stron, zapobieganie ich nielojalności przez zobligowanie do zwracania na bieżąco uwagi sądu na wszelkie uchybienia procesowe w celu ich niezwłocznego wyeliminowania i niedopuszczenie do celowego tolerowania przez strony takich uchybień z zamiarem późniejszego wykorzystania ich w środkach zaskarżenia (zob.m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2020 roku, IV CSK 544/12, OSNC 2021/6/42). Nie budzi zarazem wątpliwości, że przewidziana w art. 162 k.p.c. prekluzja obejmuje swym zakresem wszystkie uchybienia procesowe, w tym również te dotyczące postępowania dowodowego. Zatem przepis art. 162 k.p.c. dotyczy także postanowień oddalających wnioski dowodowe (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 roku, III CZP 55/05, jw.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2009 roku, IV CSK 185/09, Monitor Prawniczy 2009/20/1082). Niepodniesienie zarzutu naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisów postępowania w sposób określony w art. 162 k.p.c. powoduje bezpowrotną utratę tego zarzutu w dalszym toku postępowania, a więc także w toku postępowania apelacyjnego. Z tej też przyczyny zarzuty te okazały się chybione.

Zauważyć wypada, że ostatecznie dowód z zeznań świadków A. S., R. N., E. R. został przez Sąd dopuszczony i przeprowadzony na okoliczność dotychczasowego korzystania z przejścia i przechodu do nieruchomości wnioskodawczyni, dostępu wnioskodawczyni do nieruchomości od ulicy (...) i ulicy (...) oraz zagospodarowania terenu przyległego do nieruchomości wnioskodawczyni. Sąd Rejonowy zasadnie nie uwzględnił więc twierdzeń wyżej wskazanych świadków na temat charakteru prawnego działek (...). Nie ta okoliczność była przedmiotem ich zeznań tylko sposób zagospodarowania działek, który, co warto podkreślić, jest między stronami bezsporny, nadto stan prawny działek, jak słusznie zauważył Sąd meriti, wynika z uchwały nr (...) Rady Miejskiej w (...) z dnia 22 października 2013 r.

Co do wadliwej oceny dowodu z oględzin apelująca nie sprecyzowała na czym ta wadliwość polega. W apelacji wskazuje zaś tyle, że „z oględzin nieruchomości wynika, że ma ona dostęp do drogi publicznej (ul. (...), do której przylega na całej szerokości działki)”. Takie jest też ustalenie Sądu Rejonowego dokonane między innymi na podstawie powyższego

dowodu. Skarżąca zdaje się jednak nie zauważać, że spór między nią a wnioskodawczynią dotyczy tego czy ten dostęp jest odpowiedni.

Zarzuty naruszenia prawa materialnego są, w ocenie Sądu Okręgowego, także nietrafne.

Regulacja, która kreuje roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej, znajduje się w art. 145 k.c., i z naruszeniem tego przepisu wiążą się zarzuty apelującej odnoszące się do prawa materialnego. Zgodnie z nią, jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Dalej, przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Ponadto, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Do przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej należy brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej oraz istnienie nieruchomości sąsiedniej jako potencjalnego przedmiotu służebności (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z 17 grudnia 2020 roku, III CSK 170/18). "Odpowiedniość" dostępu do drogi publicznej jest pojęciem relatywnym i ocennym, w związku z czym decydujące znaczenie w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej mają okoliczności faktyczne konkretnej sprawy, z uwzględnieniem konieczności należytego wyważenia interesów wnioskodawcy (właściciela nieruchomości mającej stać się władnącą) i właścicieli nieruchomości, które mają być obciążone służebnością. W art. 145 § 2 i 3 k.c. ustawodawca określił natomiast kryteria, z zachowaniem których należy wyznaczyć przebieg ustanawianej służebności. Pojęcie interesu społeczno-gospodarczego, które wymienia § 3 art. 145 k.c. nie zostało ustawowo zdefiniowane. Samo już określenie, iż chodzi o "interes społeczno-gospodarczy" wyznacza płaszczyznę jego oceny, przenosząc ją na grunt stosunków społecznych, w tym sąsiedzkich i rodzinnych i ekonomicznych czy gospodarczych uczestników postępowania. Dyrektywę uwzględnienia interesu społeczno-gospodarczego rozumieć należy w znaczeniu najogólniejszym, jako dążenie do tego, by ustalony szlak drożny odpowiadał potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma przebiegać (tak: - postanowienie Sądu Najwyższego z 20 maja 1998 roku I CKN 673/97).

Sąd Rejonowy szczegółowo wyjaśnił dlaczego opowiada się za stanowiskiem bazującym na możliwości realizacji wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej mimo teoretycznego dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Sąd Okręgowy zważył, że rozważania prawne sądu meriti na temat potrzeby uwzględnienia wniosku E. W. są bezbłędne, pełne i w sposób wyczerpujący odnoszą się do wszelkich zagadnień związanych z okolicznościami badanej sprawy, a przy tym zostały wsparte właściwie powołanym orzecznictwem Sądu Najwyższego i nie wymagają jakiegokolwiek uzupełnienia ze strony Sądu drugiej instancji. Wobec powyższego Sąd Odwoławczy odstępuje od ich powielania i traktując je jako własne stanowisko w sprawie czyni je integralną częścią niniejszego uzasadnienia.

Uczestniczka postępowania zarzucając naruszenie art. 145 k.c. nie wskazuje żadnych nowych okoliczności podnosząc wciąż te same dokładnie rozważone już przez Sąd pierwszej instancji. Gmina nie powołuje się np. na pozbawienie drogi – ulicy (...) dotychczasowej kategorii (...) wynikającej z uchwały nr (...) Rady Miejskiej w (...) z dnia 22 października 2013 roku. Zmiana zagospodarowania drogi związana z realizacją projektu (...) nie spowodowała, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2023.645 t.j. z dnia 2023.04.05), zmiany kategorii drogi i nie powinna wiązać się z likwidacją istniejącego przez działkę nr (...) zjazdu na działkę (...). Kwestia ta była bowiem przedmiotem troski Starosty (...) przy podejmowaniu decyzji o braku sprzeciwu do złożonego przez inwestora gminę (...) wniosku z dnia 29 września 2016 roku dotyczącego zadania „(...) nad rzeką (...)” i licznych zapewnień Burmistrza Gminy (...) o zachowaniu istniejącego status quo. Zauważyć należy, że działo się to w czasie gdy niniejsze postępowanie już się toczyło.

Doprowadzenie dostępu do nieruchomości wnioskodawczyni z ulicy (...), nawet na koszt Gminy (...), pociągnęłoby za sobą koszty niecelowe z punktu widzenia gospodarczego tak dla Gminy jak i dla wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni utraciłaby możliwość korzystania z już istniejącego, wkomponowanego w bryłę budynku mieszkalnego, garażu,

zyskując na nieruchomości garaż blaszany (a więc także mało estetyczny), zmuszona zostałaby do zmiany koncepcji zagospodarowania nieruchomości tracąc przy tym na potrzeby komunikacyjne część zieloną, wejście do domu znalazłoby się zaś od innej ulicy – z tyłu domu. Zważywszy na te okoliczności oraz sytuację niepełnosprawnych osób mieszkających na jej nieruchomości i innych osób także niepełnosprawnych korzystających z tej nieruchomości w celach terapeutycznych, stwierdzić należy, że interes społeczno-gospodarczy przemawia przeciwko uwzględnieniu propozycji Gminy (...). Należy zaakcentować, że służebność drogi koniecznej została wyznaczona na 104 m<sup>2</sup> (44 m<sup>2</sup> na działce (...) m<sup>2</sup> na działce (...)), w niewielkim stopniu obciąża grunty należące do Gminy (...), skutkować bowiem będzie incydentalnym przejazdem z małą prędkością na tym odcinku pojazdu dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych do nieruchomości wnioskodawczynie.

W związku z powyższym, Sąd Okręgowy uznał wywiedzioną w sprawie przez uczestniczkę apelację za bezzasadną i oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., o czym orzeczono w pkt. 1 uzasadnianego postanowienia.

Wobec niewątpliwej sprzeczności interesów skarżącej i wnioskodawczynie, obciążenie apelującej Gminy kosztami postępowania odwoławczego znajduje podstawę prawną w art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 3 zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2023.1964 t.j. z dnia 2023.09.22).