

Sygn. akt IX Ca 1257/19

POSTANOWIENIE

Dnia 8 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Mirosław Wieczorkiewicz
Protokolant:	p.o. sekr. sądowego Karolina Wejsznejder

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z wniosku Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

z udziałem Przedsiębiorstwa Produkcyjno- (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., J. M. (1), (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w O., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta O.

o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej, ewentualnie ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestników Przedsiębiorstwa Produkcyjno- (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w O. od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 27 maja 2019 r., sygn. akt X Ns 1636/16,

p o s t a n a w i a:

zmienić zaskarżone postanowienie w punktach I i II w ten sposób, że oddalić wnioski o stwierdzenie nabycia służebności drogi koniecznej przez zasiedzenie, uchylić jego punkt III, przekazując sprawę w zakresie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Olsztynie przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz

Sygn. akt IX Ca 1257/19

UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. wniósł o stwierdzenie zasiedzenia służebności przejazdu i przechodu do działki nr (...) prowadzącej szlakiem przez działki nr (...) oraz do działki nr (...) prowadzącej szlakiem przez działki o nr (...), ewentualnie, w razie braku podstaw do uwzględnienia tego żądania, o ustanowienie służebności przejazdu i przechodu

do działki nr (...) prowadzącej szlakiem przez działki nr (...) oraz do działki nr (...) prowadzącej szlakiem przez działki o nr (...). W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...) w udziale 57/100 (udział 43/100 przypadka (...) Sp. z o.o. w O.). Wnioskodawca oraz uczestnik są współwłaścicielami budynku administracyjno – biurowego posadowionego na tej działce. Ponadto wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...) oraz posadowionego na niej budynku. Od początku lat 90 – tych dojazd do działek wnioskodawcy realizowany jest szlakiem prowadzącym przez działki nr (...), należącymi do uczestnika – (...) SA (dojazd do działki nr (...)) oraz dojazd poprzez działki nr (...) (działka J. M. (1)) (...) należącymi do uczestnika – (...) Sp. z o.o. w O. (dojazd do działki nr (...)). Wskazał, iż przez cały okres ponad 20 lat wnioskodawca oraz jego poprzednik prawny korzystał z działek uczestników na cele przejazdu i przechodu do działek należących do wnioskodawcy. Prawo do użytkowania wieczystego działki nr (...) w udziale wynoszącym 57/100 wnioskodawca nabył na mocy umowy z 10 grudnia 1994 r. od poprzednika prawnego (...) „P.” w O.. Z kolei prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) wnioskodawca nabył na mocy umowy z dnia 15 marca 1994 r. przy udziale wynoszącym 1/2 od (...) (...) sp. z o.o.” w O.. Wnioskodawca jak jego poprzednicy prawni m.in.: (...) Sp. z o.o. i jego poprzednicy prawni korzystali ze służebności przejazdu i przechodu. Wnioskodawca i jego poprzednicy prawni po nabyciu działek korzystali z nich przez ponad 20 lat w sposób dotychczas przyjęty. (k. 2-8)

Uczestnik postępowania Przedsiębiorstwo Produkcyjno - (...) Sp. z o.o. w O. wniósł o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że niemal wszystkie nieruchomości gruntowe, których dotyczy wniosek za wyjątkiem nieruchomości należącej do uczestnika nr 2 – J. M. (3) należą do Skarbu Państwa i zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Zakwestionował fakt udowodnienia przez wnioskodawcę przesłanek koniecznych do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej oraz ustanowienia drogi koniecznej. Ponadto w ocenie uczestnika wnioskodawca nie wykazał korzystania z trwałego i widocznego urządzenia będącego efektem jego działania. Wnioskodawca również pomija kwestie wykonania samej drogi, wskazując jedynie na korzystanie z niej. W ocenie uczestnika wnioskodawca również nie wykazał upływu wymaganego przepisami okresu posiadania służebności (korzystania z drogi dojazdowej). Z uwagi na brak jakichkolwiek umów o korzystanie z drogi dojazdowej zlokalizowanej na gruntach czy też uprawnienia wynikającego z ustanowionej służebności drogowej ujawnionej w KW wnioskodawca oraz jego poprzednik prawny nie posiadają żadnego tytułu do korzystania z drogi, a tym samym nie może zostać mu przypisana dobra wiara. Uczestnik zakwestionował również zasadność wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Wskazał, że na terenie działki nr (...) zlokalizowane są parkingi dla aut osobowych oraz odbywa się tam intensywny ruch pieszych, a tym samym ustanowienie służebności drogi koniecznej byłoby niezgodne z przepisami prawa.

(...) SA w O. wniósł o oddalenie wniosku. Na poparcie swojego stanowiska wskazał, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu. Wnioskodawca tym samym nie wykazał, aby posiadanie służebności miało charakter trwały przez właściciela nieruchomości władnącej. Podał, iż droga asfaltowa istniejąca na działce nr (...) stanowiąca własność uczestnika stanowi wjazd do parkingów położonych przed ogrodzeniem zakładu, z jednoczesnym umiejscowieniem umożliwiającym swobodny wjazd samochodów ruchu ciężarowego oraz osobowego, która w obecnej chwili wykorzystywana jest w sposób marginalny, jako wejście do zakładu. Nie mniej jednak w niedalekiej przyszłości parkingi znajdujące się na działce miałyby być przeznaczone na kolejne zakłady uczestnika, a sam wjazd bramą nr 3 będzie stanowić obsługę ruchu ciężkiego. Wskazał, że uwzględnienie wniosku spowodowałoby nadmierne obciążenie nieruchomości uczestnika z uwagi na zakres wykonywanej przez niego działalności i związanych z nią wymagań m.in.: bezpieczeństwa pożarowego czy systemu ewakuacji. (k.223-225)

Uczestnik postępowania J. M. (1) wniósł o uwzględnienie wniosku. Wskazał, że przeprowadzenie dojazdu przez działkę nr (...) jest niemożliwe z uwagi, iż dojazd do działki stanowiącej własność uczestnika jest dojazdem wewnętrznym z przeznaczeniem na wyłączne potrzeby prowadzonej działalności niedostosowanej do obsługi samochodów ciężarowych powyżej 6 ton. Ponadto sam teren jest ogrodzony i zamykany po zakończeniu godzin pracy przedsiębiorstwa. Wskazał, iż realizacja dojazdu do działki nr (...) przez teren stanowiący jego własność – działkę nr (...) uniemożliwiłaby prawidłowe funkcjonowanie firmy, przyczyniając się do jej zamknięcia. Ponadto aktualnie

istniejący dojazd przez działkę nr (...) do działek nr (...) w żaden sposób nie koliduje z ruchem pojazdów do firmy uczestnika - (...) SA, wieloletnie użytkowanie od 1984 r. wskazuje na uznanie dojazdu za właściwy, zasiedziały i konieczny.

Uczestnik postępowania – właściciel nieruchomości Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta O. nie zajął żadnego stanowiska w sprawie, pomimo prawidłowego wezwania go jako zainteresowanego do toczącego się postępowania.

Postanowieniem z dnia 27 maja 2019r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, w punktach:

I. stwierdził, że wnioskodawca Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) sp. z o.o. w O. nabył przez zasiedzenie z dniem 10 grudnia 2014r. gruntową służebność drogową polegającą na prawie przejazdu i przechodu do działki numer (...) położonej w O., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), jako jej użytkownik wieczysty, obciążając następujące działki położone O. :

- działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...),

- działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...)

- działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...),

zgodnie z jej przebiegiem, wynikającym z opinii biegłego geodety M. S., zaznaczonym na mapie jak na kartach 539, 540 i 543 akt sprawy, które stanowią załączniki do niniejszego postanowienia,

II. stwierdził, że wnioskodawca Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) sp. z o.o. w O. nabył przez zasiedzenie z dniem 15 marca 2014r. gruntową służebność drogową polegającą na prawie przejazdu i przechodu do działki numer (...) położonej w O., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), jako jej użytkownik wieczysty, obciążając następujące działki położone O.:

- działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...),

- działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...)

- działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...),

zgodnie z jej przebiegiem, wynikającym z opinii biegłego geodety M. S., zaznaczonym na mapie jak na kartach 541, 542, 543 akt sprawy, które stanowią załączniki do niniejszego postanowienia,

III. ustalił, że koszty sądowe ponosi wnioskodawca, zaś pozostałe koszty postępowania każda ze stron w związku z jej udziałem w sprawie i z związku z tym zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika (...) SA w O. kwotę 1 977,49 złotych tytułem zwrotu wydatków.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Działki o nr ewidencyjnych: (...) położone są w miejscowości O. przy alei (...). Działka nr (...) stanowi powierzchnie 0,1459 ha, działka nr (...) i działka nr (...) obszar 0,0965 ha, działka nr (...) obejmuje obszar 0,3850 ha, działka (...) zajmuje obszar 0,1182 ha, działka nr (...) - powierzchnie 0,1906 ha, działka nr (...) - powierzchnie 0,2326 ha. Działka nr (...) znajduje się przy ul. (...) w O. i obejmuje obszar 37,8559 ha. Na przedmiotowych działkach prowadzona jest

działalność gospodarcza przez 13 firm z czego 4 firmy prowadzą działalność z zakresu produkcji maszyn, urządzeń przemysłowych, konstrukcji stalowych, suwnic, wciągarek. Są to wyroby o znacznych wymiarach i dużej wadze.

Wjazd na drogę publiczną z działek nr (...) odbywa się zjazdem publicznym usytuowanym na działce nr (...) należącej do uczestnika postępowania – (...) SA. Na działce nr (...) (dawniej (...)) prowadzona jest działalność gospodarcza w zakresie mechaniki przez uczestnika – J. M. (1). Wjazd na drogę publiczną z działki nr (...) odbywa się zjazdem indywidualnym z działki należącej do uczestnika - J. M. (1). Zjazd jest przystosowany do ruchu pojazdów lekkich o ładowności do 6 ton. Na działce nr (...) zlokalizowane są parkingi dla aut osobowych, odbywa się tam intensywny ruch pieszych. Uczestnik nr 3 (...) SA w O. (dawniej (...) SA w O.) jest zakładem produkującym dużą ilość opon samochodowych i traktorowych służących na użytek m.in. armii. W związku z wykonywaną działalnością przez (...) SA na terenie zakładu obowiązują rygorystyczne zasady ruchu osobowego i ruchu pojazdami mechanicznymi, zasady bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej i inne zasady. Na terenie działki nr (...) uczestnik postępowania – (...) SA planuje wdrożenie kolejnego etapu prac związanych z rozbudową zakładu (...) (opony rolnicze), z którym będzie połączone korzystanie z bramy należącej do uczestnika przez transport ciężki. Rozpoczęcie inwestycji nastąpiło 26 czerwca 2017 r. Ruch pojazdów dla działalności tego uczestnika, odbywający się zjazdem usytuowanym na działce nr (...) jest niewielki, wręcz znikomy. Sam ruch pojazdów wjeżdżających na działkę nr (...) w żaden sposób nie powoduje zakłóceń dla pojazdów przemieszczających się z i do fabryki (...) SA. Obecnie użytkowany zjazd z alei (...) na działkę nr (...) i pozostałe działki ma szerokość 17 m z pochyleniem zjazdu wynoszącym 1,8% a tym samym spełnia wymagania zapewniające bezpieczeństwo ruchu drogowego z uwagi na jego usytuowanie poza skrzyżowaniem w miejscu zapewniającym widoczność zjazdu na drogę, na odcinku drogi o pochyleniu niewaltry ok. 1,8% Pomimo prowadzonej przez (...) SA budowy magazynu (...) ruch samochodowy jest znikomy, a same pojazdy dojeżdżające i wyjeżdżające z działek o nr (...) nie utrudniają korzystania z działki.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. - w ramach wykonywanej działalności zajmuje się m.in. dzierżawą i podnajmem nieruchomości dla kilku przedsiębiorstw, w tym także współpracujących z uczestnikiem ad.3. Dojazd do działki nr (...) od wielu lat odbywa się poprzez wjazd na działkę nr (...), a następnie działkę nr (...). Sam wjazd do nieruchomości na działce nr (...) nie przebiega przez bramę uczestnika (...) SA. Sam wjazd jest szeroki, a nawierzchnia drogi asfaltowa. Wnioskodawca w okresie zimowym zajmuje się odśnieżaniem drogi prowadzącej przez działkę nr (...), natomiast w okresie letnim ponosi koszty związane z naprawą ubytków w nawierzchni. Brama nr 3 na działce nr (...) we wcześniejszych latach została przesunięta, aby umożliwić swobodny dojazd. Przez wiele lat uczestnik – (...) SA nie zabraniał, ani nie ograniczał możliwości przejazdu przez bramę znajdującą się na jego działce przedsiębiorstwom prowadzącym działalność gospodarczą w bliskiej odległości. Brama nr 3 znajdująca się na działce nr (...) została wybudowana w 2014 r., w związku z rozbudową odprawy tirów. Na działce nr (...) znajduje się budynek administracyjny i hala produkcyjna uczestnika (...) Sp. z o.o. w O.. W hali są produkowane m.in: maszyny do styropianu. Są również tam wykonywane remonty pras, a także usługi dla uczestnika – (...) SA., dojazd samochodów odbywa się przez działkę stanowiącą własność uczestnika. Konserwacją odcinka drogi od alei (...) do bramy nr 3 zajmuje się (...) SA. Ruch pojazdów po fragmencie działki od alei (...) do rozwidlenia wewnętrznych dróg na teren należący do uczestnika – (...) SA odbywa się w sposób swobodny, nieutrudniający ruchu do fabryki. W chwili obecnej ruch bramą nr 3 jest dość ograniczony, ograniczający się do wyjazdu wózków podwykonawców i niewielkiej ilości samochodów, głównie pojazdów osobowych. Uczestnik - (...) Sp. z o.o. w O. od wielu lat korzysta z wjazdu przez działkę nr (...) od strony alei (...). Z drogi prowadzącej przed działkę należąca do (...) SA korzystają od wielu lat przedsiębiorcy świadczący usługi przy firmie (...) SA. Ruch przez bramę nr 3 a następnie działkę (...) odbywa się bez ograniczeń. Obowiązki zakazu wjazdu bramą nr 3 znajdującą się na działce (...) uniemożliwiłoby prowadzenie działalności przez przedsiębiorców wydzierżawiających od wnioskodawcy pomieszczenia. Do przedsiębiorców wynajmujących od wnioskodawcy nieruchomości od początku prowadzenia przez nich działalności gospodarczej samochody dostawcze w tym tiry przyjeżdżają przez działkę nr (...), która jest jedyną drogą prowadzącą do wynajmowanych pomieszczeń w budynku należącym do wnioskodawcy. Posesja uczestnika J. M. (1) jest ogrodzona, wraz z bramą wjazdową prowadzącą do wyjazdu z nieruchomości. (...) SA nigdy nie zagradzał prowadzącej przez bramę nr 3 drogi, nie stwarzał barier uniemożliwiających swobodne poruszanie. Przez okres ponad 40 transport samochodowy do biur należących do (...) odbywał się trasą prowadzącą przez działkę należąca do uczestnika – (...) SA. W latach 80 – tych

uczestnik (...) odkupił część nieruchomości należących do wnioskodawcy znajdujących się na działkach o obecnych numerach ewidencyjnych (...). Początkowo dojazd samochodów z (...) do (...) SA odbywał się drogą wewnętrzną. Po wybudowaniu parkingu pojawiła się konieczność dojazdu od ulicy (...) przez bramę nr 3. Dojazd do budynków na działkach nr (...) od początku odbywał się drogą od ul. (...). Przez wjazd na działkę nr (...) należącej do J. M. (1) dopuszczalny jest przejazd jedynie samochodem osobowym, z uwagi na jej przeznaczenie i niewielkimi samochodami dostawczymi oraz ciężarowymi o ograniczonej masie.

Umową w formie aktu notarialnego z dnia 15 marca 1994 r. Przedsiębiorstwo Budowlano - (...) w O. sprzedało Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) Sp. z o.o. w O. oraz Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w O. udziały po 1/2 części prawa użytkowania wieczystego działek (...) (obecnie działka nr (...)) o łącznej powierzchni 6379 m² oraz własność budynków magazynu technicznego z rampą oraz magazynu farb i lakierów i hali warsztatowej. Postanowieniem z dnia 30 czerwca 1994 r. natapiało połączenie majątku spółek Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w O. i (...) Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. w O.. W dniu 21 sierpnia 1996 r. pomiędzy (...) Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. w O., a Przedsiębiorstwem Budowlanym (...) Sp. z o.o. w O. została zawarta umowa zniesienia współużytkowania wieczystego działek (...) (dawniej działki nr (...)) udziały nabyło w całości Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Sp. z o.o. w O..

Umową z 10 grudnia 1994 r. Przedsiębiorstwo Budowlano (...) w O. sprzedało Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) Sp. z o.o. w O. część przedsiębiorstwa stanowiącego udział wynoszący 57/100 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu (...) (obecnie działka nr (...)). Postanowieniem z dnia 20 maja 1999 r. Przedsiębiorstwo Produkcyjno – (...) w O. zostało wykreślone z rejestru przedsiębiorców. Umową z dnia 10 grudnia 2008 r. zawartą w formie aktu notarialnego nastąpiło przeniesienie udziału Przedsiębiorstwa Produkcyjno – (...) w O. wynoszącego 43/100 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa w działce nr (...) o powierzchni 1182 m² oraz prawa użytkowania wieczystego ustanowionego do dnia 05 grudnia 2009 r. gruntu oznaczonego jako działki nr (...) o powierzchni 6274 m² na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno – (...) Sp. z o.o. w O.. Umową z dnia 17 kwietnia 2000 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Budowlanym (...) Sp. z o.o. w O., a wnioskodawcą - Przedsiębiorstwem Handlowo – Usługowym (...) Sp. z o.o. w O. została nastąpiło przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku (...) części udziałów prawa użytkowania wieczystego działek gruntu o nr (...) położonych w O. przy ul. (...) oraz prawo własności budynku – magazynu technicznego. Wnioskodawcą jest użytkownikiem wieczystym do dnia 05 grudnia 2009 r. nieruchomości położonej w O., przy ul. (...) stanowiącej działkę o nr (...) o powierzchni 3217 m² dla której SR w Olsztynie prowadzi KW (...) oraz działki nr (...) o powierzchni 11 a 82 m² dla której SR Olsztyn prowadzi KW nr (...) stanowiących własność Skarbu Państwa.

Zarządzeniem nr 86/Org/91 Ministra Przemysłu i Handlu z 16 października 1991 r. z dniem 01 października 1991 r. zostało utworzone przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą: Przedsiębiorstwo Budowlano – (...) w O., któremu zostały przydzielone składniki mienia powstałego z podziału przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą: Przedsiębiorstwo (...) w W.. Z dniem 05 grudnia 1991 r. Przedsiębiorstwo (...) w W., poprzednik prawny Przedsiębiorstwa Budowlano – (...) w O. nabył prawo użytkowania wieczystego gruntów działki nr (...) o powierzchni 23764 m² i działki nr (...) o powierzchni 2580 m², które na mocy decyzji z dnia 16 grudnia 1993 r. zostały podzielone na działki nr (...) i działki (...).

Działka nr (...) (dawniej działka (...)) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, graniczy z dwiema drogami wewnętrznymi będącymi w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Produkcyjno – (...) Sp. z o.o. w O. (działką nr (...) – dawniej działką (...)) nie graniczy z drogą publiczną, nie ma ustanowionej służebności gruntowej i dojazdu. Znajdujący się na niej budynek administracyjno – biurowy ma trzy wejścia. Przebiegający nieopodal chodnik jest urządzony pod frontową i wschodnią ścianą budynku z aktualnym przeznaczeniem na miejsca parkingowe. Działka nr (...) (dawna działka (...)) stanowi drogę wewnętrzną. Część placów o nawierzchni z masy bitumicznej i z kostki betonowej jest ukształtowana i przeznaczona na parking dla samochodów osobowych. Część działki (...) zarezerwowana jest na miejsca parkingowe. Samo ukształtowanie terenu oraz rosnące drzewa liściaste w poprzek działki nr (...) świadczą o tym, że zjazd z ulicy na nieruchomość Przedsiębiorstwa (...) (...) w W. Oddział Budowlano

Montażowy w O. istniał w tym miejscu od 1984 r. a więc od roku wydzielenia działki nr (...) (obecnie działki nr (...)). Od początku funkcjonowania oddziału Przedsiębiorstwa (...) w W., Oddział Budowlano Montażowy w O. nie było zjazdu na ul. (...) na wydzieloną drogę wewnętrzną działki nr (...), tym samym było jedynie zabiegiem mającym na celu formalne zapewnienie dojazdu do wydzielonych działek, w rzeczywistości ogrodzenie biegnące od budynku, drzewa iglaste po jego południowej stronie i drzewa liściaste po stronie północnej dowodzą, że na terenie nie było przejazdu przy budynku biurowym, a sam zjazd z ul. (...) istniał tylko na działkę nr (...) i był częścią dojazdu przecinającego działkę nr (...) prowadzącego do działek nr (...). Nieruchomość władająca – działka nr (...) (dawniej działka (...)) graniczy z działką nr (...), która nie była i nie jest przejezdna. Działka (...) (dawniej (...)) jest zabudowana i zadrzewiona w sposób uniemożliwiający przejazd wokół budynku. Działka nr (...) w 2018 r. została podzielona w wyniku czego powstała działka nr (...), która jest przedmiotem umowy przedwstępnej. Droga konieczna dla działki nr (...) powinna przebiegać przez działkę: nr (...), pow. 142 m⁽²⁾, nr (...) pow. 512 m⁽²⁾ oraz działkę nr (...) o pow. 121 m⁽²⁾. Z kolei droga konieczna powinna przebiegać przez działkę nr: (...) o pow. 142 m⁽²⁾, (...) o pow. 516 m⁽²⁾.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał, że wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Orzekając w niniejszej sprawie Sąd dał wiarę zeznaniom świadków odnośnie zakresu posiadania nieruchomości obciążonych i okresu tego posiadania. Zeznania świadków i dowody z dokumentów prywatnych odnośnie planów uczestnika ad 3, dotyczących zagospodarowania jego nieruchomości, w tym części działki nr (...), Sąd uznał natomiast za nie mające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy wobec uwzględnienia żądania w zakresie zasiedzenia służebności gruntowej. Sąd zwrócił uwagę, że są to wyłącznie na moment rozpoznawania wniosku jedynie projekty, które nie weszły jeszcze w fazę realizacji. Nie jest też do końca jasne, czy rzeczywiście inna organizacja ruchu na terenie wjazdu, znajdującego się na działce nr (...), z uwzględnieniem służebności na rzecz wnioskodawcy w dotychczasowym zakresie korzystania z niej, będzie stanowił przeszkodę do realizacji tych projektów. Sąd Należy podkreślił, że strony były reprezentowane w tej sprawie przez fachowych pełnomocników, którzy zdawali sobie w pełni sprawę z konsekwencji stwierdzenia zasiedzenia zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy, a mimo to, pomimo kilku prób zawarcia ugody, nie zaproponowali jednak innego możliwego do przyjęcia dla wszystkich stron rozwiązania w zakresie urządzenia ewentualnie innego przejazdu do działek wnioskodawcy. W konsekwencji Sąd uznał, że rozważania w zakresie innego sposobu wyznaczenia drogi koniecznej zaktualizowałyby się dopiero wówczas, gdyby nie było przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz wnioskodawcy. Dowody zaproponowane przez uczestników dotyczące innego niż dotychczas przebiegu drogi koniecznej do działek wnioskodawcy zdaniem Sądu należało więc oddalić, jako zmierzające jedynie do przedłużenia postępowania i zwiększające znacząco i bez potrzeby jego koszty, związane z wykonywaniem kolejnych choćby opinii przez biegłych.

W zakresie przebiegu służebności gruntowej Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu geodezji.

Sąd wskazał, iż w niniejszej sprawie niewątpliwie mamy do czynienia ze służebnością gruntową, bowiem wnioskodawca korzysta z nieruchomości sąsiednich w zakresie dojazdu i przechodu prowadzących do nieruchomości stanowiących działki nr (...), których jest użytkownikiem wieczystym. Ponadto jest to korzystanie z widocznego i trwałego urządzenia przez cały okres posiadania w tym zakresie przez niego i jego poprzednika prawnego nieruchomości sąsiednich. Droga z której korzysta wnioskodawca została urządzona wraz z parkingami, bramą wjazdową i nawierzchnią. Z zeznań świadków i samych stron wynika, że to wnioskodawca bierze udział w bieżącej konserwacji, naprawach i odśnieżaniu tego dojazdu do swoich nieruchomości, co jest widoczne i akceptowane przez właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, przez które droga dojazdowa przebiega, za zgodą pozostałych właścicieli nieruchomości obciążonych i ich użytkowników wieczystych. W ocenie Sądu wykonanie samej drogi bądź innych trwałych urządzeń drogowych nie przez wnioskodawcę bądź jego poprzednika prawnego nie wyklucza zasiedzenia w tych okolicznościach sprawy samej służebności drogowej, bowiem sam przepis art.292 k.c. nie stwarza takich ograniczeń.

Sąd wskazał, iż nigdy od chwili nabycia przez wnioskodawcę i jego poprzednika prawnego prawa użytkownika wieczystego nieruchomości, których wniosek dotyczy, nie istniał inny do nich dojazd. Od początku więc wnioskodawca korzystał wyłącznie z tego dojazdu do wspomnianych działek i to nie sporadycznie, a z dużą częstotliwością i

intensywnością. Nigdy też, do chwili złożenia wniosku w niniejszej sprawie, wnioskodawca nie spotkał się ze sprzeciwami którejkolwiek ze stron, którym przysługują prawa do nieruchomości obciążonych, z jakimikolwiek trudnościami czy zakazami z tytułu korzystania z urządzonych na ich nieruchomościach drogi. Ponadto dotychczas brak jest jakiegokolwiek faktycznego innego dostępu do drogi publicznej działek numer (...) oraz dostępu formalnego od czasu ich wydzielenia. Potwierdza to również opinia biegłego z zakresu geodezji. Co prawda dostęp ten powinien istnieć formalnie w części przez drogą wewnętrzną prowadzącą przez działkę numer (...) (poprzedni numer to (...)), która została w tym celu wydzielona jako droga wewnętrzna, jednakże nigdy nie pełniła faktycznie tej funkcji. Świadczą o tym drzewa porastające granicę pomiędzy działkami uczestników o numerach (...), istniejące tam od około 1984r.

Poprzednik prawny wnioskodawcy Przedsiębiorstwo Budowlane (...) sp. z o.o. w O., reprezentowane w umowie sprzedaży przez obecnego prezesa wnioskodawcy, nabył w dniu 10 12 1994r. udział w prawie użytkowania wieczystego 57/100 w działce numer (...), stanowiącej obecnie działkę o numerze (...), wraz z takim samym udziałem w prawie własności budynków znajdujących się na niej, od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- (...) "P." w O., będącego wówczas samodzielnym przedsiębiorstwem państwowym, przekształconego następnie w Przedsiębiorstwo Produkcyjno- (...) sp. z o.o. w O.. Obaj współużytkownicy wieczystości prowadzili na tej nieruchomości działalność gospodarczą i w tym celu właśnie nabył je poprzednik prawny wnioskodawcy. Od początku więc nabycia udziałów w tej nieruchomości przez poprzednika prawnego wnioskodawcy było jasne, w jakim celu nieruchomość ta będzie wykorzystywana. Wówczas już istniał dotychczasowy dojazd do tej działki, w sposób i w zakresie określonym w opinii biegłego, przez działki o obecnych numerach (...). Ponieważ już wówczas droga w obecnym jej kształcie była urządzona i korzystał z niej uczestnik ad.1, będący współużytkownikiem wieczystym tej działki wraz z wnioskodawcą, jak również inne osoby, będące użytkownikami wieczystymi sąsiednich działek, w tym w szczególności użytkownicy wieczystości, którym również droga ta służyła jako dojazd do ich nieruchomości. W tej sytuacji zdaniem Sądu należy przyznać słuszność wnioskodawcy, powołującego się na swoją dobrą wiarę przy objęciu przez jego poprzednika prawnego w posiadanie również tejże drogi w zakresie prawa służebności drogowej do jego działki numer (...). Sąd zwrócił uwagę na obowiązujące w k.c. domniemanie dobrej wiary, wynikające z treści art.7 kc. Jeśli bowiem sprzedaż prawa do ww. działki nastąpiła w celu prowadzenia działalności gospodarczej przez poprzednika prawnego wnioskodawcy, przy czym do działki tej istniała droga dojazdowa urządzona, z której wszyscy korzystali bez żadnych przeszkód i działka z takim faktycznym dostępem została sprzedana poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy, miał on pełne podstawy aby przyjmować, że jego posiadanie tej drogi również opiera się na prawie, mimo jego nie ujawnienia w księdze wieczystej. Uczestnicy nie sprostali oni ciężarowi dowodu tych okoliczności, które uzasadniałyby przyjęcie złej wiary w chwili objęcia tej działki w użytkowanie wieczyste przez wnioskodawcę w posiadanie.

Sąd zwrócił uwagę, iż nie kwestionowana była przez strony ciągłość tego posiadania w niezmiennym zakresie korzystania z drogi prowadzącej po działkach numer (...) w zakresie służebności drogowej przez okres co najmniej 20 lat, tj. co najmniej od daty nabycia udziałów we współużytkowaniu wieczystym przez poprzednika prawnego wnioskodawcy. Co prawda uczestnik ad 3 wskazywał na przebudowy bramy, znajdującej się na działce numer (...), jednakże nie objęły one samego przebiegu drogi po tej działce, a jedynie konstrukcji i posadowienia samej bramy, stanowiącej wjazd na jego nieruchomość. Nie dotyczy to jednak samego wykonywania przez wnioskodawcę posiadania w zakresie służebności drogowej tej nieruchomości, bowiem sam przebieg tej części drogi, z której on korzysta, pozostał niezmienny.

Te same argumenty zdaniem Sądu odnoszą się również do korzystania z działek numer (...) przez wnioskodawcę, a wcześniej jego poprzednika prawnego, w zakresie dojazdu do działki numer (...), która poprzednio była oznaczona numerem ewidencyjnym (...). Ten sam poprzednik prawny wnioskodawcy nabył tę działkę na podstawie umowy sprzedaży prawa jej użytkowania wieczystego i własności budynków od tego samego przedsiębiorstwa państwowego, przekształconego następnie w spółkę, będącą uczestnikiem ad.1, w dniu 15 03 1994r., do współużytkowania z Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. w O..

Następnie, w trakcie posiadania ww. nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej, obie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, będące nabywcami prawa użytkowania wieczystego w działkach numer (...) uległy przekształceniom własnościowym, w następstwie czego powstała spółka wnioskodawcy.

Zdaniem Sądu również więc następstwo prawne spółki wnioskodawcy po nabywcach tego prawa do nieruchomości władających zostało bezspornie wykazane.

Tak więc zostały wykazane wszystkie konstrukcyjne elementy instytucji zasiedzenia służebności gruntowej, o których mowa w art.292 k.c. w zw. z art. 285 k.c. i art.172 §1 k.c. Dwudziestoletni okres zasiedzenia służebności gruntowej upłynął odpowiednio dla wnioskodawcy w stosunku do działki numer (...) z dniem 15 03 2014r., zaś w stosunku do działki numer (...) z dniem 10 12 2014r., tj. z tą chwilą, kiedy upłynął 20 -letni okres od nabycia i objęcia ich w posiadanie na podstawie ww. umów sprzedaży przez poprzednika prawnego wnioskodawcy. Stosownie bowiem do treści art.176 § 1 k.c. można doliczyć czas posiadania nieruchomości przez poprzednika prawnego, o ile podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, co w tym przypadku, z uwagi na przekształcenia własnościowe w nowy podmiot pierwotnych nabywców obu działek, miało miejsce.

W dalszej kolejności Sąd stwierdził, że z uwagi na uwzględnienie pierwszego z żądań wniosku, a nie żądania ewentualnego, brak było podstaw do uwzględnienia z kolei wniosku wnioskodawcy o rozszerzenie służebności drogowej w zakresie korzystania z działki numer (...) na jego rzecz. Biegły z zakresu geodezji ustalił bowiem przez okres niezbędny do upływu terminu zasiedzenia w zakresie służebności gruntowej jej przebieg przez cały ten okres, który musiał być niezmienny, co było warunkiem spełnienia przesłanki zasiedzenia o tym samym zakresie posiadania cudzej nieruchomości w zakresie służebności gruntowej, wynikającym z powołanych powyżej przepisów. Uwzględniając ten wniosek w szerszym zakresie Sąd nie mógłby więc stwierdzić zasiedzenia nieruchomości w zakresie służebności gruntowej przejazdu i przechodu, zgodnie z zasadniczym żądaniem wniosku. Stąd dalsze dowody dotyczące ustalenia takiego przebiegu służebności, zgłoszone przez wnioskodawcę, nie zostały ostatecznie uwzględnione.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach stanowił art.520 § 2 k.p.c.

Apelacje od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy Przedsiębiorstwo Produkcyjno- (...) sp. z o.o. w O. oraz (...) S.A. w O..

Przedsiębiorstwo Produkcyjno- (...) sp. z o.o. w O. zaskarżyło orzeczenie w całości zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego z zeznań świadków, z przesłuchania stron, dokumentów oraz opinii biegłego, która skutkowałą błędnym uznaniem przez Sąd I instancji, iż poprzednik prawny wnioskodawcy znajdował się w dobrej wierze podczas objęcia w posiadanie służebności gruntowych oraz że on jak i wnioskodawca przez ponad 20 lat uczestniczyli w konserwacji i utrzymaniu drogi prowadzącej do nieruchomości, których obecnym użytkownikiem wieczystym jest wnioskodawca,

- co miało istotny wpływ na wynik sprawy wobec stwierdzenia przez Sąd I instancji zasiedzenia służebności gruntowej (drogi koniecznej) przez wnioskodawcę, pomimo braku spełnienia przez niego ustawowych przesłanek tego zasiedzenia

2. art. 227 k.p.c. w zw. z 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność możliwości ustanowienia innego przebiegu drogi koniecznej z nieruchomości oddanych wnioskodawcy w użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem kryterium najmniejszej uciążliwości dla nieruchomości obciążonych i potrzeb ich użytkowników wieczystych,

- co miało istotny wpływ na wynik sprawy wobec nieprzeprowadzenia postępowania dowodowego na wymienione wyżej okoliczności w sytuacji, w której nie doszło do zasiedzenia służebności drogowej przez wnioskodawcę, a do czego Sąd I instancji był zobowiązany w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej,

3. z ostrożności procesowej - apelujący podnosi również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 325 k.p.c. poprzez niedołączenie do postanowienia załączników powołanych w pkt I i II sentencji postanowienia, określających dokładny przebieg służebności drogowych przez nieruchomości obciążone, przez co treść rozstrzygnięcia Sądu I instancji w tym zakresie nie jest znana;

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 292 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu przez Sąd I instancji, że wnioskodawca lub jego poprzednik prawny nie muszą wykonać trwałego i widocznego urządzenia, aby móc zasiedzieć służebność drogową, co skutkowało niewłaściwym zastosowaniem przepisu w sytuacji, w której nie zostały spełnione przesłanki uzasadniające stwierdzenie zasiedzenia służebności drogowej przez wnioskodawcę, przebiegającej przez nieruchomości wymienione w pkt 1 i 2 zaskarżonego postanowienia,

2. art. 172 § 1 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, w której poprzednik prawny wnioskodawcy nie był w dobrej wierze w chwili objęcia służebności drogowej w posiadanie, przez co wymóg 20-letniego okresu posiadania, o którym mowa w tym przepisie, nie miał zastosowania do wnioskodawcy,

3. art. 176 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie przez Sąd I instancji, stanowiące konsekwencję naruszenia przez sąd przepisów postępowania, a polegającą na doliczeniu do czasu posiadania służebności drogowej przez wnioskodawcę okresu posiadania tej służebności przez jego poprzednika prawnego, podczas gdy poprzednik prawny wnioskodawcy w chwili objęcia służebności w posiadanie znajdował się w złej wierze w związku z czym doliczenie czasu posiadania służebności przez poprzednika prawnego wnioskodawcy - wobec braku upływu 30-letniego okresu przewidzianego w przywołanym przepisie - było niedopuszczalne,

4. art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, tj. nieustanowienie przez Sąd I instancji służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem dla użytkowników wieczystych nieruchomości obciążonych z najmniejszym obciążeniem dla tych nieruchomości w sposób uwzględniający interes społeczno-gospodarczy, a w szczególności w sposób eliminujący przyszłe spory sąsiedzkie - co stanowiło konsekwencję naruszenia przez sąd przepisów postępowania i stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej,

III. błędy w ustaleniach faktycznych, polegające na przyjęciu przez Sąd I instancji, iż :

1. dojazd do nieruchomości władających wnioskodawcy możliwy jest przez bramę nr 3, posadowioną na działce o numerze (...), której użytkownikiem wieczystym jest Uczestnik Ad. 3 i że w przypadku ustanowienia ograniczeń przejazdu przez tę bramę, dzierżawcy wnioskodawcy musieliby zaprzestać prowadzenia działalności gospodarczej w dzierżawionych od niego nieruchomościach, podczas gdy z analizy materiału dowodowego wynika, że przejazd przez bramę nr 3 konieczny jest tylko w przypadku wjazdu na nieruchomość Uczestnika Ad. 3,

2. w latach 80-tych Uczestnik ad. 1 odkupił od wnioskodawcy część nieruchomości znajdujących się na działkach oznaczonych numerami (...), podczas gdy w latach 80-tych, ani Uczestnik ad. 1, ani wnioskodawca nie istnieli,

3. poprzednik prawny wnioskodawcy przeniósł na wnioskodawcę prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku w 57/100 części udziałów prawa użytkowania wieczystego gruntu, oznaczonego jako działka (...), podczas gdy takiej działki nie ma,

4. wnioskodawca nieprzerwanie przez ponad 20 lat remontował i odśnieżał części nieruchomości należących do uczestników, przez który przebiega posiadana przez niego służebność drogowa, podczas gdy treść materiału dowodowego zaprzecza temu ustaleniu.

W oparciu o powyższe zarzuty, uczestnik wniósł o:

1. uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji,
2. nałożenie na wnioskodawcę obowiązku zwrotu kosztów poniesionych przez uczestnika ad. 1 za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych,
3. ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia przez Sąd II instancji wniosku o uchylenie zaskarżonego postanowienia, z ostrożności procesowej wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność możliwości ustanowienia innego przebiegu drogi koniecznej z uwzględnieniem kryterium najmniejszej uciążliwości dla nieruchomości obciążonych i potrzeb ich użytkowników wieczystych,

Na podstawie art. 380 k.p.c., uczestnik wniósł także o rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji wydanego na rozprawie w dniu 15 maja 2019 r. o pominięciu wszystkich dalszych wniosków dowodowych zgłoszonych w sprawie, a w szczególności wniosku z uzupełniającej opinii biegłego geodety co do pozostałych okoliczności objętych tezą dowodową sądu, określonych w postanowieniu Sądu I instancji z dnia 13 lutego 2019 r.

Również uczestnik (...) S.A. zaskarżył postanowienie w całości, zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny a nie swobodny i niewszechstronny, co przejawiało się w sprzeczności istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez uznanie sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, że wnioskodawca był posiadaczem gruntowej służebności drogowej oraz że posiadanie to charakteryzowała dobra wiara zarówno jego, jak i jego poprzednika prawnego oraz że wnioskodawca nie miał wiedzy o braku przysługującego mu tytułu do korzystania z działek uczestnika ad 3 i uczestnika ad 1 na zasadzie służebności, podczas gdy:

- wnioskodawca i jego poprzednik prawny nie byli w posiadaniu urządzenia, które podlegało przedmiotowi służebności,

- droga znajduje się w dzielnicy przemysłowej jako dostęp do największej fabryki uczestnika ad 3 w regionie, stąd oświadczenia wnioskodawcy o braku świadomości przynależności prawnej, nie mogą być uznane za prawdziwe i zgodne ze stanem faktycznym,

- błędne przyjęcie, że urządzenie drogi nastąpiło wraz z jej elementami towarzyszącymi (parkingami, zadrzewieniem),

- brak zbadania wejścia w posiadanie przez poprzednika prawnego wnioskodawcy,

- błędne przyjęcie, że w chwili podziału nieruchomości poprzednika prawnego uczestnika ad 1, nie było formalnego dostępu do drogi publicznej,

co spowodowało brak wszechstronnego i całościowego rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, skutkujące jego wadliwą oceną i w konsekwencji nierozpoznanie istoty sprawy;

2. art. 217 k.p.c. poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego będącego podstawą do podjęcia rozstrzygnięcia w sprawie, polegające na:

- błędnym przyjęciu, że na działce (...) odbywa się intensywny ruch pieszych,

- błędnym przyjęciu, że ruch pojazdów na działce (...) jest znikomy, mimo że wjazd jest obciążony co najmniej 200 wjazdami codziennymi, rozbudową fabryki uczestnika ad 3, która jest w toku (brak w tym zakresie przeprowadzenia wniosków dowodowych zgłoszonych przez uczestnika ad 3),

- braku rozpoznania wymogów bezpieczeństwa, zarządu i zagospodarowania działki (...) przez uczestnika ad 3,

- błędnym przyjęciu, że brama na działce (...) została przesunięta z uwagi na dojazd do nieruchomości sąsiednich,

- pominięciu tego, że wybudowana droga rozpoczynająca się na działce (...) była drogą wewnętrzną, prowadzącą między przedsiębiorstwami państwowymi (...): (...) i Przedsiębiorstwo (...), które stanowiło tzw. Zaplecze warsztatowe dla fabryki ogumienia (...),

- pominięciu tego, że działka (...) miała zapewniony dostęp do drogi publicznej, gdyż podczas podziału nieruchomości na drogę została przeznaczona działka gruntu o nr(...)i tylko wskutek zaniedbania wnioskodawcy bądź uczestnika ad 1 działka (...) nie została urządzona w celu, w którym została wydzielona;

3. art. 217 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. polegające na niewyjaśnieniu wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego i pozostałych zgłaszanych przez uczestnika wniosków -na okoliczność ustalenia innego niż proponowany przez wnioskodawcę przebiegu służebności drogi koniecznej mimo, że okoliczność na którą dowód ten został zgłoszony nie została przez biegłego wyjaśniona;

4. art. 234 k.p.c. w zw. z art. 7 k.c. polegające na przyjęciu, że nie zostało wzruszone domniemanie dobrej wiary;

5. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niepełne uzasadnienie wydanego orzeczenia, w tym niewyjaśnienie przyczyn pominięcia treści aktów notarialnych umów sprzedaży działek (...) potwierdzających świadomość wnioskodawcy dotyczącą braku tytułu do korzystania z działki uczestnika ad 3;

II. naruszenie prawa materialnego tj.:

1. art. 292 k.c. w zw. z art. 285 k.c. przez jego błędną wykładnię i tym samym bezpodstawne zastosowanie polegające na przyjęciu, że wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza służebności gruntowej (lub jego poprzednika prawnego) nie jest konieczną przesłanką zasiedzenia przez niego tej służebności i w konsekwencji uznanie, że wnioskodawca spełnił ustawowe przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej,

2. art. 292 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c., art. 176 §1 k.c. i art. 7 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że wnioskodawca i jego prawny poprzednik korzystali z gruntowej służebności drogowej w dobrej wierze, doliczeniu do okresu posiadania służebności przez wnioskodawcę okresu posiadania jej przez poprzednika prawnego wnioskodawcy,

3. art. 145 § 1-3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji brak ustanowienia służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem, z uwzględnieniem najmniejszego obciążenia gruntów, przez które droga ma prowadzić,

i w konsekwencji uznanie, że wnioskodawca spełnił ustawowe przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowych i orzeczenie jak w postanowieniu z 27.05.2019, podczas gdy wnioskodawca nie spełnił wymaganych prawem warunków do tego zasiedzenia w postaci wybudowania trwałego i widocznego urządzenia na nieruchomości obciążonej i korzystania z niego w dobrej wierze przez okres 20 lat.

Wskazując na powyższe, uczestnik wniosł o:

I. uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Olsztynie,

II. zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika ad 3 kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia wniosku jak wyżej, wniósł o:

I. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie służebności drogi koniecznej do działek (...),

II. objęcie na podstawie art. 380 k.p.c. kontrolą instancyjną postanowień Sądu Rejonowego, które nie podlegały zaskarżeniu, a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy i możliwość wykazania przez uczestnika ad 3 przeprowadzenia służebności drogi koniecznej bez obciążania jego działki ozn. nr (...), (postanowienie z dnia 15.05.2019r. o oddaleniu dalszych wniosków dowodowych

Uczestnik J. M. (1) wniósł o oddalenie apelacji uczestników.

Wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje skarżących uczestników zasługiwały na uwzględnienie, skutkując wydaniem orzeczenia reformatoryjno – kasatoryjnego.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji odnoszące się do ram historycznych sprawy, tj. kwestii podziałów geodezyjnych nieruchomości władających i obciążonych, utworzenia przedsiębiorstw państwowych będących poprzednikami prawnymi części użytkowników wieczystych, dat i sposobów nabycia przez zainteresowanych poszczególnych praw do gruntu lub udziałów w nich. Niesporny był również niezakłócony sposób korzystania przez wnioskodawcę z dróg dojazdowych zlokalizowanych na działkach (...) do działek (...) w zakresie przejazdu i przechodu do nich. Nie budziło także wątpliwości w świetle opinii biegłego M. S., iż droga dojazdowa istniała na spornych nieruchomościach co najmniej od 1984 r., a zatem wykonano ją w okresie obowiązywania zasady jednolitości własności państwowej na terenach pozostających we władaniu przedsiębiorstw państwowych.

Tak zasadniczo prawidłowo ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny nie mógł jednak skutkować uwzględnieniem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności, albowiem nie zaktualizowały się przesłanki objęte dyspozycjami art. 292 k.c., art. 172 § 1 k.c., art. 176 § 1 k.c. i art. 7 k.c.

Ponownie przypomnieć wypada, że pierwotnie działki o numerach (...), na bazie których powstały nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy i uczestników (za wyjątkiem (...) S.A.) stanowiły własność Skarbu Państwa (por. zaświadczenie z 25.05.1991 r. na k. 9 akt KW (...)). Na mocy decyzji Wojewody z 04.05.1992 r. stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 05.12.1990 r. przez Przedsiębiorstwo (...) w W. – poprzednika prawnego Przedsiębiorstwa Budowlano- (...) w O., prawa użytkowania wieczystego gruntów składających się z działek (...) i prawa własności znajdujących się tam budynków (decyzja k. 5-6 ww. akt KW). Niespornie działki oznaczone obecnie numerami (...) pozostawały w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Budowlano- (...) w O. od dnia 01.10.1991 r., kiedy to utworzono je zarządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu nr 86/org/91 z 16.10.1991 r. (k. 3-4 wzmiankowanych akt KW).

Jak przyjmuje się w orzecznictwie, w okresie obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej, wywodzonej z art. 128 KC w pierwotnym brzmieniu, do czasu wejścia w życie w dniu 1 lutego 1989 r. ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 3, poz. 11), Skarb Państwa był wyłącznym podmiotem uprawnień dotyczących mienia państwowego, a państwowe osoby prawne wykonywały jedynie te uprawnienia w imieniu własnym, ale na rzecz tego podmiotu (zob. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1961 r., I CO 20/61, OSN, nr II, poz. 41 oraz, z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 38/91 - zasada prawna - OSNCP 1991, nr

10-12, poz. 118; z dnia 7 listopada 1980 r., III CZP 2/80, OSNCP 1981, nr 4, poz. 47; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7). Państwowe osoby prawne - w granicach swej zdolności prawnej - wykonywały względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej. Do państwowych osób prawnych zaliczane były przedsiębiorstwa państwowe.

Zniesienie konstrukcji jednolitej własności państwowej nie spowodowało przekształcenia przysługujących państwowym osobom prawnym - z mocy kodeksu cywilnego i ustaw szczególnych - uprawnień do części mienia ogólnonarodowego, pozostających w ich zarządzie. Przekształcenie zarządu w odniesieniu do gruntów w prawo użytkowania wieczystego, a w odniesieniu do znajdujących się na tych gruntach budynków, innych urządzeń i lokali w prawo własności nastąpiło w dniu 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (por. postanowienie SN z 18.06.2019 r., II CSK 671/18).

Powyższe oznacza, że w stosunku do drogi dojazdowej usytuowanej na działkach uczestników nie może być mowy o wykonywaniu służebności do momentu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste przedsiębiorstwu państwowemu, albowiem stanowiły one przedmiot własności jednego podmiotu – Skarbu Państwa. Z kolei sprzedaż poszczególnych działek lub udziału w nich zapoczątkowane zostało 16.12.1993 r. w stosunku do działki pierwotnie oznaczonej numerem (...) zbytej J. M. (1), 15.03.1994 r. w stosunku do działki (...) (obecnie (...)) zbytego na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Sp. z o.o. w O., 10.12.1994 r. w stosunku do działki (...) (obecnie (...)) zbytego na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Sp. z o.o. w O.. Sprzedającym był poprzednik prawny apelującego uczestnika Przedsiębiorstwa Produkcyjno- (...) sp. z o.o. w O..

Nie kwestionując następstwa prawnego wnioskodawcy w zakresie użytkowania wieczystego działek oznaczonych obecnie numerami (...) zauważyć wypada, że bieg terminu zasiedzenia służebności dojazdowej może być liczony dopiero od momentu objęcia jej w posiadanie przez poprzedników prawnych, co miało miejsce najwcześniej z dniem 15.03.1994 r. jeśli chodzi o działkę nr (...) 12.1994 r. odnośnie działki (...). Uwaga ta dotyczy zarówno działek oznaczonych obecnie numerami (...) jak i działki nr (...), pozostającej w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. w O., którą co najmniej od 1984 r. traktowano jako część drogi dojazdowej. Niespornym jest przy tym, że wzmiankowany uczestnik również jest następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego uwłaszczonego na mieniu Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Jak stanowi art. 292 k.c., służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Z kolei stosownie do art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.

Tym samym uwzględnienie wniosku o zasiedzenie służebności drogi koniecznej wymagało ustalenia, od kiedy wnioskodawca (jego poprzednicy prawni) korzystają z trwałego urządzenia drogowego zlokalizowanego na działkach uczestników, czy posiadanie to odbywało się w dobrej wierze i w rezultacie stwierdzenia, czy upłynęły terminy określone w art. 172 § 1 i 2 k.c. Nie było przy tym kwestionowane, że posiadanie to miało charakter nieprzerwany i rzeczywiście traktowany był w zakresie służebności (art. 352 k.c.).

W pierwszej kolejności wskazać wypada, że o istnieniu dobrej wiary posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia jej w posiadanie. Późniejsza zmiana świadomości posiadacza nie ma znaczenia, w myśl zasady mala fides superveniens non nocet (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2017 r., III CSK 60/17, z dnia 14 marca 2017 r., II CSK 463/16, z dnia 14 października 2015 r., V CSK 5/15, z dnia 18 kwietnia 2004 r., I CK 616/03, Biul. SN 2005, nr 1, s. 43).

W aktualnym orzecznictwie w odniesieniu do posiadania nieruchomości w zakresie służebności przyjmuje się, że dobra wiara zasiadającego posiadacza występuje wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność w zakresie odpowiadającym służebności rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza,

że nie narusza on cudzego prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 472/13), względnie, gdy posiadacz powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie ma świadomość co do nie przysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2017 r., I CSK 360/14).

Dlatego rozstrzygając, czy uzyskanie posiadania służebności nastąpiło w dobrej/złej wierze, należy mieć na względzie całokształt okoliczności poprzedzających i towarzyszących uzyskaniu posiadania służebności, a domniemanie dobrej wiary jest obalone, gdy z całokształtu okoliczności wynika, że podmiot w chwili uzyskania posiadania wiedział lub powinien wiedzieć przy zachowaniu wymaganej staranności, że do nieruchomości, na której zlokalizowane jest urządzenie drogowe, nie przysługuje mu prawo o treści odpowiadającej służebności.

Odnosząc powyższe założenia do realiów przedmiotowej sprawy wypada podkreślić, iż poprzednicy prawni wnioskodawcy nabywający udziały w prawie użytkowania wieczystego i prawie własności budynków byli przedsiębiorcami prowadzącymi działalność gospodarczą. W tych warunkach wymagany był od nich wyższy stopień staranności w zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania działalności prowadzonej na nabytych działkach, wynikający z obowiązku nałożonego w art. 355 § 2 k.c.

Jak wynika z wykazu zmian gruntowych, decyzji z 16.12.1993 r. i mapy (k. 13-17 akt KW (...)), działka (...) podzielona została na 8 działek, w tym działkę (...). Wspomniany podział geodezyjny nie tylko odbył się na podstawie decyzji administracyjnej, lecz ujawniono go w dokumentach wskazanej księgi wieczystej. Nie był zatem okolicznością nieznaną, czy też niemożliwą do zapoznania się przez uczestników transakcji zbycia prawa do działek gruntu objętych umowami zawartymi przez poprzednika prawnego wnioskodawcy – Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Spółki z o.o. w O..

Analizując treść aktu notarialnego z 15.03.1994 r. (k. 149-154) należy dojść do wniosku, że nabycie udziałów w działkach gruntu (...) przez spółki (...) i (...) nastąpiło bez zapewnienia dostępu do nich z drogi publicznej, co wprost wynikało z mapy ewidencyjnej znajdującej się na k. 16 akt KW (...) Sprzedający nie przeniósł bowiem na nabywców udziałów w działkach (...), które przylegały do ulicy (...).

Z kolei działka (...) podzielona została geodezyjnie na działki (...) mocą decyzji z 05.12.1994 r. (k. 26 akt KW (...)), co znajduje potwierdzenie w wypisie z rejestru gruntów i mapie datowanej na ten sam dzień (k. 8 akt KW (...)). Umową z 10.12.1994 r. (k. 1-4 akt KW (...)) zbyto poprzednikowi prawnemu wnioskodawcy udział 57/100 w prawie użytkowania wieczystego działki (...) i prawie własności posadowionej na nich budynków. Także i w tym przypadku wnioskodawca nie nabył udziałów w działce umożliwiającej dostęp do ulicy (...), tj. oznaczonej po podziale nr (...).

Nie sposób przy tym nie wspomnieć, że działka oznaczona obecnie nr (...) nie była przedmiotem obrotu między poprzednikiem prawnym wnioskodawcy a przedsiębiorstwem (...), stanowiąc zwyczajową drogę dojazdową do nieruchomości składającej się pierwotnie z działek (...).

W tych okolicznościach trudno uznać, iż brak prawnie unormowanego dostępu do drogi publicznej był niemożliwy do odkrycia przez należycie dbającego o swe interesy przedsiębiorcę. Wynikał wprost z dokonanych podziałów geodezyjnych uwidocznionych na znajdujących się w księgach wieczystych mapach, które nie pozostawiały wątpliwości co do sposobu podziału działek i ich usytuowania. Powołanie się na zapewnienie notariusza o możliwości korzystania z dróg dojazdowych nie mogło kreować prawnego uregulowania dostępu do drogi publicznej, zaś postawy sprzedającego nie sposób traktować jako niczego innego, niż grzecznościowego udostępnienia traktu komunikacyjnego.

Tymczasem jak wspomniano wcześniej, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa.

Przez niedbalstwo rozumie się niedołożenie należytej staranności, jaka jest w danych okolicznościach wymagana dla właściwego zachowania (por. E. Gniewek, Komentarz do art. 415 k.c., Legalis).

Analiza okoliczności faktycznych sprawy prowadzić musi do wniosku, iż poprzednik prawny wnioskodawcy nabywając udziały w działkach gruntu oznaczonych obecnie nr (...) nie zachował należytej staranności w upewnieniu się co do ich dostępu do drogi publicznej. Mimo widocznych oznak braku formalnego dojazdu nie uregulował wspomnianej kwestii z użytkownikami wieczystymi nieruchomości potencjalnie obciążonych, zdając się na gołosłowne twierdzenia notariusza i zwyczajowe korzystanie z istniejących już traktów. Mając na uwadze zawodowy charakter działalności Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) Spółki z o.o. w O. i podwyższony w stosunku do niego miernik należytej staranności nie sposób przyjąć, by ingerowanie w cudzą własność w zakresie odpowiadającym służebności rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza on cudzego prawa.

Konstatując uznać należało, że wnioskodawca jest posiadaczem służebności w złej wierze, zaś licząc początek biegu terminu zasiedzenia od 1994 r., nie upłynął trzydziestoletni termin wyznaczony przepisem art. 172 § 2 k.c.

Niezależnie od powyższego, Sąd Rejonowy dokonał nieprawidłowej wykładni art. 292 k.c. przyjmując, iż posiadacz służebności nie jest zobowiązany do wykonania trwałego i widocznego urządzenia będącego przedmiotem usucapio.

Sąd Okręgowy w całości podziela tezę uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 09.08.2011 r. (III CZP 10/11), zgodnie z którą wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej jest przesłanką zasiedzenia tej służebności.

Jak wskazano w jej uzasadnieniu, korzystanie z cudzej nieruchomości związane z trwałym i widocznym urządzeniem jest na ogół oparte na nieformalnej umowie lub grzecznościowym zezwoleniu. Jeżeli zaś wyjątkowo jest inaczej, to właściciel nieruchomości musi się liczyć z usankcjonowaniem powstałego stanu faktycznego przez obciążenie jego nieruchomości służebnością. Gdyby miało ono nastąpić w drodze zasiedzenia służebności, urządzenia, o których mowa w art. 292 KC, powinny spełniać funkcję ostrzegawczą dla właściciela nieruchomości. Stanie się tak tylko wtedy, gdy urządzenia wzniesione zostaną przez osobę, która faktycznie korzysta z drogi w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność. Należy zaznaczyć, że posiadanie w zakresie służebności wprawdzie musi być wykonywane w sposób ciągły (nieprzerwany), jednak tylko w zakresie odpowiadającym treści służebności. Oznacza to, że przejazd drogą na sąsiednim gruncie może odbywać się sporadycznie, stosownie do potrzeb. Nie ulega ponadto wątpliwości, że inne intencje przyświecają właścicielowi nieruchomości, przez który przebiega szlak drożny, inne zaś posiadaczowi korzystającemu z niego, gdy obaj budują na szlaku drożnym trwale i widoczne urządzenie (utwardzenie szlaku) w celu urządzenia drogi. Właściciel nieruchomości czyni to dla własnej wygody, nie zaś dla wygody osób, które korzystają z przejazdu drogą, natomiast właściciel nieruchomości władnącej buduje urządzenia w celu korzystania z służebności przez jej ustanowienie lub nabycie w przyszłości w drodze zasiedzenia. W tej sytuacji przekonującą także w świetle zasad doświadczenia życiowego jest teza, że tylko urządzenie wzniesione przez posiadacza nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, stanowią widomy znak przestrzegający, że istniejący na gruncie stan powstały na skutek działania osoby nieuprawnionej może doprowadzić do ograniczenia prawa własności.

Niewątpliwym jest, że sporna droga nie została wykonana ani przez użytkowników wieczystych nieruchomości potencjalnie obciążonych, ani przez wnioskodawcę. Została ona urządzona przez Skarb Państwa na własnym gruncie w okresie obowiązywania zasady jednolitości własności państwowej, a zatem jej posadowienie nie mogło stanowić ostrzeżenia dla właściciela, iż inna osoba nieuprawniona ma zamiar ingerować w jego prawo. Z tej przyczyny możliwe jest wywodzenie, że w konfiguracji okoliczności sprawy służebność drogowa w ogóle nie może podlegać zasiedzeniu z uwagi na niespełnienie przesłanki urządzenia drogi przez wnioskodawcę (jego poprzedników prawnych).

Mając powyższe okoliczności na uwadze należało na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienić zaskarżone postanowienie przez oddalenie wniosków o stwierdzenie zasiedzenia służebności i uchylenie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Odnosząc się do żądania ewentualnego wnioskodawcy dotyczącego ustanowienia służebności drogi koniecznej, to niewątpliwym jest, że w stosunku do jej przebiegu wynikającego z opinii biegłego wnioskodawca i uczestnicy złożyli szereg zastrzeżeń. Wnioski zmierzające do wyjaśnienia omawianej kwestii Sąd Rejonowy oddalił, koncentrując się na rozstrzygnięciu wniosku pierwotnego – o zasiedzenie służebności. W szczególności Sąd I instancji nie ustalił wynagrodzenia przysługującego użytkownikom nieruchomości obciążonych.

Tymczasem w orzecznictwie przyjmuje się, że niedokonanie przez sąd pierwszej instancji w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej ustaleń dotyczących wysokości wynagrodzenia oznacza nierozpoznanie istoty sprawy uzasadniającej uchylenie postanowienia przez sąd drugiej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania (por. postanowienie SN z 05.12.2012 r., I CZ 168/12).

W tym stanie rzeczy, skoro Sąd Rejonowy niezasadnie nie umożliwił stronom weryfikacji proponowanych wariantów przeprowadzenia drogi koniecznej, a nadto nie poczynił ustaleń związanych z wysokością wynagrodzenia, Sąd odwoławczy zobligowany był do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania w zakresie wniosku ewentualnego, przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 386 § 4 w zw. z art. 108 § 2 i art. 13 § 2 k.p.c.).

W tych warunkach zbyteczne jest odniesienie się do pozostałych zarzutów apelacyjnych dotyczących sposobu wytyczenia w terenie drogi koniecznej.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji uwzględni wnioski dowodowe stron mające na celu ustalenie optymalnego wariantu wytyczenia w terenie drogi koniecznej, która nie w całości musi przecież pokrywać się z istniejącym traktem. Po wyjaśnieniu tej kwestii dopuści dowód z opinii właściwego biegłego na okoliczność wyliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności, co jest konieczne w świetle stanowiska uczestników, nie wyrażających wprost zgody na obciążenie prawa ograniczonym prawem rzeczowym bez wynagrodzenia. Sąd Rejonowy rozważy również konieczność wezwania do udziału w sprawie w charakterze uczestnika (...) Spółki z o.o. w O., gdyż jak wynika z aktu notarialnego na k. 24-28 akt KW (...), wnioskodawca w dniu 13.06.2017 r. zbył na jej rzecz udział 1/100 w prawie użytkowania wieczystego i własności budynków obejmujących działkę nr (...). Wydaje się, iż podmiot ten powinien być wobec treści wniosku uznany za zainteresowanego w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c.

Po wykonaniu powyższych zaleceń Sąd I instancji wyda orzeczenie merytoryczne co do żądania ustanowienia drogi koniecznej, mając na uwadze wszelkie przesłanki wymienione w art. 145 k.c.

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska