

Sygn. akt XV Ca 1315/15

POSTANOWIENIE

Dnia 15 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Arleta Lewandowska (spr.)

Sędziowie: SSO Jolanta Borkowicz-Grygier

SSR del. Paweł Soliński

Protokolant: st. prot. sąd. Aneta Sawka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lutego 2016 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku R. K.

przy udziale M. K. i Miasta P.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika postępowania M. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 30 marca 2015 r.

sygn. akt V Ns 684/12

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Jolanta Borkowicz-Grygier Arleta Lewandowska Paweł Soliński

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 11 maja 2011 roku R. K. domagał się ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomościach, położonych w P. przy ul. (...) - K., zapisanych w księgach wieczystych nr (...), prowadzonych przez Sąd Rejonowy (...) w P., na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w P., wzdłuż granicy obciążonej nieruchomości zaznaczonej na mapie do celów projektowych kolorem różowym (k.7). Jako uczestników postępowania wnioskodawca wskazał M. K. i Miasto P.. Wniósł jednocześnie o obciążenie ich kosztami postępowania.

W uzasadnieniu wniosku R. K. wskazał, iż jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) o pow. 665 m², która nie posiada dostępu do drogi publicznej. Wnioskodawca wyjaśnił, że pierwotnie działki o numerach (...) stanowiły własność W. K. i K. K.. Wskutek dokonanego podziału działka nr (...) (położona przy ul. (...)) przekazana została M. K., działka nr (...) - R. K. zaś działka nr (...) - Miastu P.. Podał, iż próbował porozumieć się z uczestnikiem postępowania M. K. w sprawie drogi koniecznej, co jednak nie przyniosło spodziewanego efektu.

Wnioskodawca podkreślił, że wielokrotnie zwracał się również do Miasta P. o wybudowanie ul. (...). Miasto P. nie podjęło jednakże wystarczających działań w tym kierunku i nie doszło ostatecznie do powstania przedmiotowej drogi publicznej. W konsekwencji wnioskodawca ponosi straty finansowe w związku z brakiem możliwości inwestowania na działce, stanowiącej jego własność. W tym stanie rzeczy, wobec uzyskania zgody poprzedników prawnych uczestnika postępowania M. K. na przejazd przez działkę nr (...) (pismo z dnia 29 września 1983 r.) oraz z uwagi na opieszałość Miasta P. (trwającą 28 lat) w budowie ul. (...) (k.2-4), wnioskodawca postanowił wystąpić o ustanowienie drogi koniecznej dla należącej do niego nieruchomości na nieruchomościach uczestników postępowania stanowiących działki nr (...).

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania M. K., pismem z dnia 12 września 2011 r. (k.50-53), wniósł o oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawcy na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie uczestnik postępowania M. K. wskazał na niezasadność żądania wniosku. Podniósł, że w świetle ugruntowanego stanowiska orzecznictwa i doktryny, przesłanki w postaci braku odpowiedniego dostępu z nieruchomości do drogi publicznej wynikającej z art. 145 k.c. nie należy odnosić tylko do bezpośredniego połączenia z drogą publiczną. Brak bowiem dostępu do drogi publicznej występuje dopiero wtedy, gdy zarówno nie ma bezpośredniego dostępu z nieruchomości do drogi publicznej, jak i nie ma takiego dostępu do drogi poprzez drogę innego rodzaju. Uczestnik postępowania podniósł w tym zakresie, iż wnioskodawca może uzyskać dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wyodrębnioną administracyjnie jako ul. (...). Wskazał, iż w jego ocenie brak jest jakichkolwiek przeszkód prawnych w udrożnieniu tej drogi, a z załączonych dokumentów wynika, że wnioskodawca nie podejmował w ostatnim czasie żadnych starań celem zapewnienia sobie w ten sposób dojazdu do nieruchomości. Podniósł, iż wnioskodawca nie podał również przyczyn, z uwagi na które przejazd ten miałby być niemożliwy.

Uczestnik postępowania Miasto P. w odpowiedzi na wniosek (k.56) nie sprzeciwił się żądaniu ustanowienia drogi koniecznej w sposób w nim wskazany. Wniósł jednakże o ustanowienie drogi koniecznej na nieruchomości stanowiącej własność Miasta P. za wynagrodzeniem ustalonym przez biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości. Domagał się również zasądzenia od wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Uczestnik postępowania M. K. w toku postępowania argumentował dodatkowo, że ustanowienie służebności drogi koniecznej na jego nieruchomości, biorąc pod uwagę jej kształt i wielkość, spowoduje zbyt duże uszczuplenie jego prawa własności, w tym konieczność zlikwidowania schodów na piętro, niemożność parkowania na nieruchomości oraz likwidację części nasadzeń roślinnych.

Z kolei pełnomocnik uczestnika postępowania Miasta P. konsekwentnie nie sprzeciwił się ustanowieniu służebności drogi koniecznej, pozostawiając do uznania sądu sposób jej przebiegu.

Postanowieniem z dnia 30 marca 2015 roku Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu ustanowił służebność drogi koniecznej na nieruchomości Miasta P., położonej w P., na obszarze pomiędzy ulicą (...) a ulicą (...), złożonej z działek numer (...), obie obręb (...) (...), arkusz mapy (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy (...) w P. księga wieczysta numer (...) (punkt 1. a) postanowienia) oraz na (...), położonej w P., przy ul. (...), złożonej z działki numer (...) obręb (...) (...), arkusz mapy (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy (...) w P. księga wieczysta numer (...) (punkt 1. b) postanowienia) – na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w P., na obszarze pomiędzy ulicą (...) a ulicą (...), złożonej z działki numer (...), obręb (...) (...), arkusz mapy (...), zapisanej w księdze wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w P. pod numerem (...), na części nieruchomości opisanej w punkcie 1. Podpunkcie a) sentencji postanowienia na powierzchni 28 m⁽⁽²⁾⁾, o szerokości 4,5 m i o długości 6,13 m oraz na części nieruchomości, opisanej w punkcie 1. Podpunkcie b) sentencji postanowienia na

powierzchni 113 m⁽⁽²⁾⁾, o szerokości 4,5 m i o długości 25 m, według oznaczenia kolorem brązowym na mapie przebiegu drogi koniecznej, sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji C. M., stanowiącej załącznik numer(...) do opinii pisemnej tego biegłego z dnia 10 listopada 2012 roku. W punkcie 2. postanowienia Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawcy tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności na rzecz uczestnika postępowania Miasta P. kwotę 939,00 zł oraz na rzecz uczestnika postępowania M. K. kwotę 28.921,00 zł, ustalając, iż kwoty te będą płatne jednorazowo po uprawomocnieniu się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w zapłacie. Jednocześnie Sąd I instancji obciążył wnioskodawcę kosztami postępowania, w tym nieuiszczonymi kosztami sądowymi, należnymi Skarbowi Państwa - Sądowi Rejonowemu Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Podstawę powyższego postanowienia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W 1984 roku nieruchomość położona w P. przy ul. (...) (wówczas działka nr (...)) o pow. 1.225 m² uległa podziałowi na trzy mniejsze nieruchomości. W wyniku powyższego podziału nowo powstała nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) (arkusz mapy (...)) utraciła dostęp do drogi publicznej. Jednakże na mocy porozumienia zawartego pomiędzy K. K. a W. K. umożliwiono przejazd przez nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) zapewniając tym samym dostęp z działki nr (...) do drogi publicznej - ul. (...) do czasu oddania do użytku publicznego projektowanej już wówczas ul. (...).

Sąd I instancji ustalił, iż w wyniku powołanego wyżej podziału, na podstawie decyzji (...) w P. z dnia 23 listopada 1983 r. (...)BJ- (...), właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w P., obręb (...), stanowiącej działkę oznaczoną ewidencyjnie numerem (...) o pow. 0.0665 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest wnioskodawca - R. K.. Nieruchomość ta stanowi jego majątek osobisty. Wymieniona nieruchomość jest ogrodzona.

Z ustaleń faktycznych Sądu I instancji wynika, iż w okresie, w którym doszło do wyodrębnienia nieruchomości wnioskodawcy powstał projekt realizacji drogi - ulicy (...). Jednakże do dnia złożenia przez R. K. wniosku w niniejszej sprawie ul. (...) nie została zaliczona do jednej z kategorii dróg publicznych, określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Tymczasem wnioskodawca już w latach 80-tych ub. wieku podejmował próby uzyskania pozwolenia na zlokalizowanie na swojej nieruchomości budynku mieszkalnego. Jednakże z powodu braku możliwości dojazdu do tej nieruchomości z drogi publicznej, nie było możliwe uzyskanie pozwolenia na jej zabudowę.

Na podstawie decyzji (...) w P. z dnia 23 listopada 1983 r. nr (...)BJ- (...) właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę, oznaczoną ewidencyjnie numerem (...), arkusz mapy (...), o pow. 0,0450 ha, dla której Sąd Rejonowy(...)w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest uczestnik postępowania M. K.. Nieruchomość ta, stanowiąca jego majątek osobisty, bezpośrednio przylega do drogi publicznej, stanowiącej ul. (...) i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym z przybudówką.

Na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 26 maja 1997 r. nr (...) właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w P., obręb G., stanowiącej działkę, oznaczoną ewidencyjnie numerem (...) pow. 0,0081 ha oraz działkę nr (...) o pow. 0,0029 ha, dla których Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest uczestnik postępowania Miasto P..

Nieruchomość wnioskodawcy i uczestników postępowania są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 8 lipca 2003 r., z którego wynika, że teren ten przewidziany jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Jak ustalił Sąd Rejonowy w ramach przeprowadzonych w toku postępowania oględzin nieruchomości - nieruchomość wnioskodawcy (działka nr (...)) nie posiada dostępu do drogi publicznej. Od frontu graniczy ona z nieruchomością niezabudowaną należącą do uczestnika postępowania Miasta P., składającą się z dwóch działek nr (...). Według

ewidencji gruntów i budynków działki o numerach (...) wchodzi w skład projektowanej drogi - ul. (...). Ostatecznie do dnia wydania postanowienia nie doszło do powstania przedmiotowej drogi (ul. (...)). Przyczyna takiego stanu rzeczy był fakt, iż działki przynależne do tej ulicy są własnością osób prywatnych oraz okoliczność, iż realizacja utworzenia ul. (...) została wstrzymana na skutek wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 29 czerwca 2010 r., wydanego w sprawie sygn. akt (...)

Projektowana ulica (...), nigdy nie została urządzona w terenie, gdyż w miejscu gdzie powinna przebiegać istnieją ogródki posiadające nasadzenia roślinne (drzewa i krzewy) i są ogrodzone. Na terenie projektowanej ul. (...) w dalszym ciągu istnieją zatem ogródki i ich ogrodzenia, a mieszkańcy uprawiają te tereny, jako część swoich nieruchomości.

Sąd I instancji stwierdził, że nieruchomość wnioskodawcy nie posiada dostępu do drogi publicznej, gdyż projektowana ul. (...) nie posiada statusu drogi publicznej, jak też nie łączy się z żadną drogą publiczną. W rzeczywistości ul. (...) nie istnieje, jest ulica ślepa (drogą wewnętrzną) bez dostępu do jakiegokolwiek drogi publicznej.

Sąd Rejonowy ustalił, że możliwe jest wytyczenie drogi koniecznej, zapewniającej dostęp dla działki nr (...) (KW nr (...)) do drogi publicznej (ul. (...)), przebiegającej od ul. (...) wzdłuż granicy działki nr (...) aż do działek o nr (...), a mianowicie przez część nieruchomości stanowiącej własność Miasta P. tj. nieruchomości składającej się z działek o numerach (...) (KW nr (...)) na długości 6,13 m i szerokości 4,5 m, zajmując w ten sposób 28 m^{((2))} powierzchni gruntu pod drogę konieczną oraz przez część nieruchomości stanowiącej własność M. K., składającej się z działki nr (...) (KW nr (...)) na długości 25.0 m i szerokości 4,5 m zajmując w ten sposób 113 m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni gruntu pod drogę konieczną. Sąd I instancji uznał, że za powyższym wariantem przebiegu drogi koniecznej przemawiała okoliczność, że nieruchomości wnioskodawcy (...) i uczestników postępowania (...) przed ich podziałem (tj. przed 1981 r.) stanowiły jedną nieruchomość, oznaczoną geodezyjnie jako działka nr (...). Zatem obecna działka nr (...) utraciła dostęp do drogi publicznej w wyniku czynności prawnej. Nadto, przebieg drogi koniecznej na nieruchomości

uczestnika postępowania M. K. przeprowadzony został na wysokości bramy wjazdowej od ul. (...) do końca budynku mieszkalnego, który to pas nieruchomości jest przez tego uczestnika użytkowany jako droga gospodarcza, dojazdowa do zaplecza nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił następnie, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, płatne jednorazowo, wynieść winno łącznie 29.860 zł, w tym dla działki nr (...) kwotę 28.921 zł, a dla działek (...) kwotę 939 zł.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynikało, że (...) w P. wszczął procedurę wyłączenia nieruchomości pod projektowaną ulicę (...) w P.. Postępowanie to jednak zostało zawieszono do czasu dokonania odpowiednich podziałów geodezyjnych.

Wnioskodawca podejmował próby ugodowego załatwienia sprawy w kwestii dostępu do drogi publicznej, co jednak nie spotkało się z aprobatą ze strony uczestnika postępowania M. K..

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie wskazanych w treści uzasadnienia postanowienia dowodów w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych, opinii biegłych z dziedziny geodezji i wyceny nieruchomości oraz zeznań wnioskodawcy R. K.. Sąd I instancji dał wiarę wszystkim powołanym dowodom. Wyjaśnił jednocześnie, że oddalił wnioski uczestnika postępowania M. K. o przeprowadzenie kolejnych dowodów z opinii biegłego, albowiem sporządzone przez biegłych opinie były jasne, zrozumiałe i nie budziły zastrzeżeń Sądu Rejonowego. Uczestnik postępowania nie zdołał przy tym w żaden sposób ich zakwestionować, postawione zaś przez niego powołanym opiniom zarzuty zostały przekonywająco odparte przez biegłych na rozprawie.

Przechodząc w dalszej kolejności do rozważań prawnych Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawę prawną ustanowienia służebności drogi koniecznej stanowi przepis art. 145 k.c. Zgodnie z tym przepisem, konieczną przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. W świetle powołanego przepisu możliwe jest też ustanowienie takiej służebności, gdy dostęp ten co prawda istnieje, lecz nie jest odpowiedni (§1). Przy tym przeprowadzenie drogi

koniecznej musi nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości, nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli natomiast potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, przeprowadzenie drogi winno nastąpić, o ile to możliwe przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (§2). Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§3).

Jak wyjaśnił Sąd Rejonowy służebność drogi koniecznej ma służyć zapewnieniu dostępu do drogi publicznej, skutecznego erga omnes i przysługującego każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości, która nie ma w ogóle lub odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Roszczenie z art. 145 k.c. wymaga realizacji, a to oznacza, że służebność drogi koniecznej powstaje dopiero z chwilą ustanowienia tej służebności w drodze umownej lub sądowej.

Sąd I instancji wyjaśnił następnie, że o tym, jaka droga jest drogą publiczną, decydują przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.). Drogą publiczną jest zarówno droga gminna, jak i droga powiatowa, wojewódzka czy krajowa.

Wskazując, iż pierwszą podstawową przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej Sąd Rejonowy stwierdził, że w niniejszej sprawie przesłanka ta została spełniona. Z bezspornego stanu faktycznego sprawy, a także zebranej dokumentacji, w tym opinii biegłego sądowego - geodety oraz z przeprowadzonych oględzin wynikało bowiem, że nieruchomość wnioskodawcy nie ma dostępu do drogi publicznej. Sąd Rejonowy podkreślił przy tym, iż uczestnik postępowania Miasto P. co do zasady zgodziło się z wnioskiem. Z kolei uczestnik postępowania M. K., kwestionując wariant ustanowienia służebności drogi koniecznej, przebiegającej przez nieruchomość, stanowiącą jego własność (działka nr (...)) podnosił, iż wnioskodawca ma dostęp do drogi, figurującej w dokumentach urzędowych pod nadaną jej administracyjnie nazwą ulicy (...). Tym samym prezentował stanowisko, że skoro poprzez drogę - ulicę (...) wnioskodawca ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, to brak jest podstaw do występowania z wnioskiem o ustanowienie drogi koniecznej. Odnosząc się do przytoczonej argumentacji uczestnika postępowania Sąd Rejonowy podniósł, iż wbrew natomiast powołanym twierdzeniom przeprowadzone w ramach postępowania oględziny nieruchomości, która miałaby uzyskać status władnącej, wykazały, że nieruchomość jest ogrodzona przez ogrodzenia nieruchomości sąsiednich i nie posiada dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość wnioskodawcy (działka nr (...)) od frontu graniczy bowiem z nieruchomością niezabudowaną, należącą do uczestnika postępowania Miasta P., składającą się z dwóch działek nr (...). Według ewidencji gruntów i budynków działki o numerach (...) wchodzi w skład projektowanej drogi ulicy (...), która od 28 lat nie została wybudowana - w tym miejscu nie ma w terenie ulicy (...). W dodatku dalszego przebiegu ulica (...) nie ma, gdyż działki, przynależne do tej ulicy, są własnością osób prywatnych (nie zostały wywłaszczone), a realizacja utworzenia ulicy (...) została wstrzymana na skutek wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 czerwca 2010 r. wydanego w sprawie sygn. akt II OSK (...). Sąd I instancji podkreślił nadto, że ulica (...), będąca od szeregu lat w fazie projektu, nigdy nie została urządzona w terenie, a w miejscu gdzie powinna przebiegać cały czas istnieją ogródki, posiadające nasadzenia roślinne (drzewa i krzewy) i są ogrodzone. Z uwagi natomiast na fakt, że Miasto P. nigdy nie przystąpiło do budowy drogi, to na terenie projektowanej ul. (...) w dalszym ciągu istnieją ogródki i ich ogrodzenia, a ludzie uprawiają te tereny, jako część swoich nieruchomości. Z powyższego zatem bezsprzecznie wynika, że nieruchomość wnioskodawcy nie posiada dostępu do drogi publicznej, gdyż projektowana ul. (...) nie posiada statusu drogi publicznej, jak też nie łączy się z żadną drogą publiczną. W rzeczywistości ul. (...) nie istnieje, jest ulica ślepa (drogą wewnętrzną) bez dostępu do jakiegokolwiek drogi publicznej.

Sąd Rejonowy poddał następnie analizie zaistnienie pozostałych przesłanek ustanowienia drogi koniecznej. Badał zatem interes społeczno - gospodarczy uwzględniając przy tym potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej dążąc jednocześnie do jak najmniejszego obciążenia gruntów, przez które droga ma prowadzić. W ocenie Sądu I instancji, wariant przebiegu drogi koniecznej sformułowany w opinii biegłego geodety spełniał w pełni te przesłanki i dlatego był najbardziej odpowiedni. Przeprowadzenie drogi koniecznej według tego wariantu spowodować miało - zdaniem Sądu Rejonowego - najmniejszy uszczerbek dla nieruchomości obciążonej, bowiem działki nr (...) (stanowiące własność Miasta P.) to tereny niezabudowane, zaś usytuowanie działki nr (...) (stanowiąca własność uczestnika M. K.) pozwala na poprowadzenie drogi koniecznej od granicy tej działki z drogą publiczną - ul. (...), dalej

wzdłuż granicy tej działki z działką nr (...) do granicy z działką nr (...) przechodząc przez nią i następnie działkę (...) przynależne do ul. (...). Sąd I instancji uznał, że taki przebieg drogi koniecznej nie będzie stanowić dla nieruchomości uczestników, w szczególności uczestnika M. K., nadmiernej uciążliwości. Zdaniem Sądu Rejonowego przyjęty wariant był jedyny z możliwych z punktu poprowadzenia drogi koniecznej przez nieruchomość M. K. (działkę nr (...)). Zagospodarowanie tej nieruchomości (działki nr (...)) nie pozwalało bowiem na przeprowadzenie drogi koniecznej w innym jej miejscu. Sąd I instancji zaznaczył przy tym, iż fragment działki nr (...), przez który ma być poprowadzona droga konieczna, był już wówczas użytkowany przez właściciela tej działki jako droga gospodarcza, dojazdowa do zaplecza nieruchomości. Jednocześnie, zdaniem Sądu Rejonowego, taki przebieg służebności był najkorzystniejszy dla nieruchomości władnącej, ponieważ droga ta zapewnia najdogodniejszy i najkrótszy dojazd do ulicy (...). Wytyczając drogę konieczną, Sąd I instancji – jak podkreślił - wziął również pod uwagę przyszłe przeznaczenie nieruchomości władnącej, umożliwiające wybudowanie na niej budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Sąd Rejonowy powołał się następnie przepis art. 145 § 1 k.c. wskazując, że służebność drogi koniecznej ustanawia się za odpowiednim wynagrodzeniem. Wyjaśnił, że właściciel nieruchomości obciążonej służebnością drogi koniecznej może z tego tytułu żądać wynagrodzenia, które przysługuje także wówczas, gdy nie poniósł on żadnej szkody w związku z ustanowieniem służebności. Sąd I instancji ustalił zatem wysokość wynagrodzenia przysługującego za ustanowienie służebności w oparciu o dowód z opinii biegłego na kwotę 939 zł na rzecz uczestnika postępowania Miasta P. oraz na kwotę 28.921 zł na rzecz uczestnika postępowania M. K..

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. oraz na podstawie art. 113 § 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, obciążając nimi wnioskodawcę co do zasady i pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu postanowienia.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł pełnomocnik uczestnika postępowania M. K. zaskarżając postanowienie Sądu I instancji w całości na korzyść swojego mandanta.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił naruszenie prawa materialnego, polegające na obrazie art. 145 k.c. poprzez uznanie, że pojęcie „dostęp do drogi publicznej” należy interpretować zawężająco oraz pominięcie tego, że na właścicielu nieruchomości żądającej dostępu do drogi spoczywa w razie konieczności obowiązek przystosowania utrudnionego dostępu do drogi do swoich potrzeb, tzn. uczynienia go odpowiednim, a także przez pominięcie tego, że przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego, który wyraża się w dążeniu do takiego ustalenia szlaku drożnego, by odpowiadał on potrzebom nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma przebiegać.

Skarżący zarzucił nadto postanowieniu Sądu I instancji sprzeczność ustaleń faktycznych, będących jego podstawą, z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności polegającą na uznaniu, iż przeprowadzenie drogi koniecznej spowoduje najmniejszy uszczerbek dla nieruchomości obciążonej, bowiem działki nr (...) (stanowiące własność Miasta P.) to tereny niezabudowane, zaś usytuowanie działki nr (...) (stanowiącej własność uczestnika M. K.) pozwala na poprowadzenie drogi koniecznej wzdłuż granicy tej działki z działką nr (...) do granicy z działką nr (...) przechodząc przez nią i następnie działkę (...) oraz że przeprowadzenie drogi koniecznej nie będzie stanowić dla nieruchomości uczestnika M. K. nadmiernej uciążliwości. Apelujący podniósł również zarzut braku zbadania możliwości dostępu do drogi publicznej poprzez ulicę (...), pomimo, że sąsiednie nieruchomości mają mieć dostęp do drogi publicznej właśnie przez tę projektowaną ulicę.

Zaskarżonemu orzeczeniu skarżący zarzucił także naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 233 k.p.c. polegające na dowolnej ocenie materiału dowodowego oraz braku jego wszechstronnego rozważenia, w szczególności braku szczegółowego odniesienia się do twierdzeń uczestnika i zaniechaniu przeanalizowania zeznań biegłego M. w kontekście konieczności rozebrania schodów przez uczestnika dla zapewnienia realizacji postanowienia uwzględniającego żądanie wniosku. Apelujący wskazał nadto na obrazę przez Sąd I instancji przepisu art. 626 k.p.c. polegającą na oddaleniu wniosku o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu wszystkich osób, których nieruchomości stanowią fragment projektowanej ulicy (...) podnosząc, iż osoby te należało

wezwać do udziału w sprawie dlatego, że niezależnie od treści i zakresu wniosku przez grunty każdego z nich mogła być przeprowadzona droga konieczna. Naruszenie powołanego przepisu miało przy tym, zdaniem apelującego, polegać także na uznaniu już na początkowym etapie postępowania, że jedynym możliwym przebiegiem drogi koniecznej był szlak biegnący przez nieruchomości uczestnika.

Powołując się na powyższe skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i rozstrzygnięcia z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, iż Sąd I instancji z naruszeniem przepisu art. 626 k.p.c. w sposób nieprawidłowy ustalił krąg uczestników niniejszego postępowania, ograniczając go do podmiotów wskazanych we wniosku i oddalając w tym przedmiocie wnioski uczestnika postępowania. Tymczasem - jak podkreślił apelujący - w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej sąd nie jest związany wnioskiem co do przebiegu szlaku drożnego i zobligowany jest wezwać do udziału w sprawie właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które droga konieczna mogłaby zostać wytyczona. Naruszenie powołanego przepisu, zdaniem skarżącego, miało polegać również na nierozważeniu przez Sąd Rejonowy wszystkich możliwych przebiegów drogi koniecznej oraz pominięcie tego, że trwa postępowanie administracyjne mające na celu zapewnienie m.in. nieruchomości wnioskodawcy dostępu do drogi publicznej.

Skarżący zakwestionował następnie zasadność argumentacji wnioskodawcy, na której oprął się również Sąd I instancji, odwołując się do konieczności wytyczenia drogi koniecznej przez tzw. działki „pierwotne” podnosząc, iż do wydzielenia przedmiotowych działek, w tym działki wnioskodawcy doszło z uwzględnieniem ulicy (...), której wytyczenie było niejako warunkiem zgody na podział nieruchomości pierwotnej. Apelujący podkreślił przy tym, iż postępowanie w sprawie wydzielenia ulicy (...) toczy się i z całą pewnością ulica ta zostanie wytyczona, stąd też zasadnym byłoby wytyczenie drogi koniecznej w miejscu przebiegu ulicy (...), co nie wymagałoby dużych nakładów ani też w przyszłości zmian przebiegu ulicy. Odnosząc się do argumentacji Sądu I instancji powołanej w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia apelujący wskazał także, iż Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 26 października 2000 r., w sprawie o sygn. akt IV CKN (...) stwierdził, że w wypadku, gdy przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który jest przedmiotem czynności prawnej, powoduje dla tego gruntu znacznie większy uszczerbek niż dla gruntu innego, to z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.) nie jest dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który jest przedmiotem czynności prawnej i droga musi być przeprowadzona przez inny grunt

Zdaniem skarżącego Sąd I instancji pominął fakt, że działka uczestnika jest zabudowana w tak dużym stopniu, że każde jej dodatkowe obciążenie spowoduje niemożność prawidłowego korzystania z niej. Co więcej ustanowienie wnioskowanej służebności na jego nieruchomości spowoduje znaczne obniżenie jej wartości oraz dużą uciążliwość dla mieszkańców i innych użytkowników nieruchomości obciążonej. Apelujący podniósł, że na pas ziemi przeznaczony pod drogę konieczną na szerokość ok. 0,5 m, wchodzi metalowe schody. Na konieczność ich demontażu w toku postępowania wskazywał biegły. Tymczasem Sąd Rejonowy do okoliczności tej w ogóle się nie odniósł.

W ocenie apelującego nieracjonalne i sprzeczne z dyrektywami wynikającymi z powołanych wyżej przepisów było ustalenie przebiegu szlaku drogi koniecznej przez nieruchomości uczestnika w sytuacji istnienia możliwości obciążenia przedmiotową służebnością działek tworzących projektowaną ulicę (...). Tymczasem takie rozwiązanie wiązałoby się, zdaniem skarżącego, że znacznie mniejszym obciążeniem i niedogodnością dla właścicieli przedmiotowych nieruchomości, albowiem tworzące je działki nie są zabudowane i od lat przeznaczone są w planach i mapach na drogę publiczną. Ustanowienie zaś drogi koniecznej przez nieruchomości uczestnika prowadzi do całkowitej dewastacji niewielkiej działki, wiąże się między innymi z koniecznością likwidacji schodów prowadzące na piętro. Co więcej, skoro postępowanie administracyjne dotyczące wytyczenia ul. (...) toczy się, to nie ulega wątpliwości, że ulica ta zostanie ostatecznie wytyczona. Z tych też względów, w przekonaniu apelującego, przebieg służebności drogi koniecznej przez ul. (...) byłby najbardziej celowy i logiczny.

W dalszej kolejności apelujący wskazał, iż wnioskodawca de facto posiada dostęp do drogi publicznej przez działki stanowiące projektowaną ulicę (...). Właścicielem przedmiotowych działek jest Miasto P., stąd też brak

jest jakichkolwiek przeszkód prawnych w „udroźnieniu” owej drogi. Skarżący podniósł przy tym, iż wnioskodawca nie podejmował w ostatnim czasie (co najmniej przez ostatnie 10- lat) jakichkolwiek starań, aby móc dojeżdżać do nieruchomości prawidłowo wytyczoną ulicą (...). Wnioskodawca nie składał żadnych pism w postępowaniu administracyjnym, nie dążył do jego zakończenia, nie interesował się jego biegiem. Powołując się na art. 145 k.c. apelujący podkreślił, że brak odpowiedniego dostępu w rozumieniu powyższego przepisu występuje dopiero wtedy, gdy zarówno nie ma bezpośrednio dostępu z nieruchomości do drogi publicznej, jak i nie ma takiego dostępu do drogi publicznej poprzez drogę innego rodzaju (drogę wewnętrzną). Tymczasem droga przez którą w niniejszej sprawie możliwy jest dostęp do nieruchomości wnioskodawcy figuruje w dokumentach urzędowych i występuje na mapach pod nazwą nadaną jej administracyjnie (ul. (...)). Należy więc przyjąć, że dopóki jest drogą, poprzez którą z nieruchomości można uzyskać dostęp do drogi publicznej, nieruchomość ta ma zapewniony odpowiedni dostęp do tej drogi i jej właściciel nie jest uprawniony do żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej. Skarżący przywołał następnie pogląd Sądu Najwyższego zawarty w postanowieniu z dnia 16 lutego 1963 r., w sprawie o sygn. akt III CR (...), zgodnie z którym na właścicielu nieruchomości mającej dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich spoczywa w razie konieczności obowiązek korzystania z tego dostępu, a jeżeli jest to potrzebne - przystosowanie go do swoich potrzeb, tzn. uczynienie odpowiednim. Z tych też względów, w ocenie skarżącego, w stanie faktycznym niniejszej sprawy roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej nie przysługiwało wnioskodawcy.

Z najdalej posuniętej ostrożności procesowej apelujący zakwestionował również prawidłowość określenia wynagrodzenia za obciążenie jego nieruchomości przedmiotową służebnością. Powołał się w tej mierze na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 r., w sprawie o sygn. akt II CSK (...) zgodnie z którym wynagrodzenie to winno mieć charakter świadczeń okresowych, a nie świadczenia jednorazowego. Podniósł przy tym, iż opinia biegłej z dziedziny szacowania nieruchomości nie wyjaśniła tymczasem podstaw przyjętego w niej sposobu określenia wynagrodzenia. Zdaniem skarżącego przedmiotowa opinia biegłej budziła szereg wątpliwości, których nie udało się wyjaśnić przesłuchaniem biegłej na rozprawie.

W odpowiedzi na apelację (k. 532-536) wnioskodawca R. K. wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od uczestnika M. K. na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych.

Odnosząc się do stawianych zaskarżonemu postanowieniu przez uczestnika postępowania zarzutów wnioskodawca wskazał, iż pomimo, że treść art. 626 § 1 k.p.c. stanowi, że już we wniosku o ustanowienie drogi koniecznej należy wskazać właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga, to nie można przepisu tego interpretować w oderwaniu od treści art. 145 § 2 zdanie drugie k.c., który stanowi: „Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Skoro więc, jak ustalił Sąd Rejonowy, pierwotnie działki o nr (...) przy ul. (...) stanowiły własność W. i K. K. jako jedna działka o nr (...), a skutkiem ich podziału w 1984 r. działka nr (...) (należąca do wnioskodawcy) utraciła dostęp do drogi publicznej, zdaniem wnioskodawcy, droga konieczna łącząca jego działkę z drogą publiczną winna przebiegać właśnie przez grunty, które były przedmiotem podziału (czynności prawnej). Wnioskodawca podniósł, że pas drogi koniecznej na nieruchomości apelującego jest przez niego wykorzystywany właśnie jako droga gospodarcza, dojazdowa do zaplecza jego nieruchomości. Natomiast wcześniej, na mocy porozumienia między W. i K. K., możliwy był przejazd przez działkę nr (...) umożliwiającej dojazd do działki nr (...) do czasu oddania do użytku projektowej ul. (...).

Zdaniem wnioskodawcy nie miał również racji apelujący twierdząc, że skoro droga do jego nieruchomości istnieje na planach i mapach to nie została spełniona przesłanka braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, albowiem wnioskodawca winien był najpierw poczynić starania o uzyskanie przez tę drogę dostępu do drogi publicznej, czego rzekomo nie czynił. Przede wszystkim wnioskodawca podniósł, iż ulica (...) w istocie jest drogą jedynie projektowaną, która w rzeczywistości nie istnieje, ponieważ nie przystąpiono do jej budowy. Wnioskodawca nie ma też instrumentów prawnych (nie jest stroną postępowania), by samodzielnie przystosować nieistniejącą ul. (...) do prawidłowego użytku. Wnioskodawca zaprzeczył przy tym twierdzeniu apelującego, zgodnie z którym wytyczenie drogi koniecznej w miejscu

przebiegu ulicy (...) nie wymagało dużych nakładów. Podniósł także, że przez lata podejmował wszelkie możliwe działania zmierzające do spowodowania powstania tej ulicy.

Wnioskodawca zakwestionował następnie twierdzenie apelującego, jakoby Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę pominął szereg okoliczności, które mogłyby mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Przede wszystkim za bezzasadny uznał argument, że za innym wytyczeniem drogi koniecznej przemawiał fakt, iż zaznaczona droga uniemożliwi uczestnikowi jakiegokolwiek korzystanie z własnej nieruchomości. Podniósł, że teren, przez który miałyby przebiegać droga konieczna jest już wykorzystywany przez uczestnika jako dojazd do zaplecza jego własnego domu i jest już w pełni do tego przystosowany do funkcji jaką miałyby spełniać. Przy czym kwestia schodów znajdujących się wzdłuż projektowanego pasa drogi koniecznej - jak zaznaczył - nie stała na przeszkodzie takiemu wytyczeniu szlaku drogi koniecznej. W rzeczywistości schody te nie wymagają bowiem przebudowy (przesunięcia), aby możliwym był swobodny przejazd. Przy szerokości drogi koniecznej ustalonej postanowieniem na 4,5 m, nawet po umniejszeniu jej o ocieplenie budynku (0,12 m), pozostaje przestrzeń, która umożliwi swobodny przejazd każdego pojazdu. Jak podkreślił wnioskodawca - uczestnik nadal będzie więc mógł korzystać ze schodów w dotychczasowym kształcie.

Odnosząc się z kolei do apelacji w zakresie dotyczącym zaskarżenia wynagrodzenia, wnioskodawca wskazał, iż apelujący w toku procesu nie domagał się zasądzenia go w formie świadczeń okresowych. Podniósł, że kwestionując opinię biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości, skarżący nie sformułował w tej mierze żadnych merytorycznych zarzutów.

Wobec powyższego, zdaniem wnioskodawcy, wytyczony przez Sąd Rejonowy przebieg drogi koniecznej jest słusznym i rozsądnym kompromisem, równoważącym interesy wnioskodawcy i uczestników. Odpowiada on przy tym potrzebom izolowanej od lat nieruchomości wnioskodawcy i jest racjonalnie uzasadniony.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna i skutkowałą koniecznością uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Stwierdzone w toku kontroli instancyjnej uchybienia prowadziły do wniosku, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty niniejszej sprawy.

Na wstępie należy wskazać, iż wbrew twierdzeniu apelującego uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie zostało sporządzone z naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c. Spełniało ono bowiem wymogi sformułowane w powołanym przepisie i pozwalało na odtworzenie wyводу prawnego, który doprowadził Sąd Rejonowy do wydania kontrolowanego orzeczenia.

Chybione okazały się również zarzuty apelującego kwestionujące prawidłowość dokonanej przez Sąd I instancji oceny dowodów i poczynionych na tej podstawie ustaleń faktycznych. Argumentacja apelującego przedstawiona na ich poparcie nie pozostawiała bowiem wątpliwości, że w istocie skarżący zmierzał do podważenia prawidłowości dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny prawnej roszczenia zawartego we wniosku. Podniesione w tym zakresie zarzuty naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie mogły zatem okazać się skuteczne.

Pomimo nieuwzględnienia zarzutów skarżącego dotyczących podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia, przyczyn leżących u podstaw uchylenia postanowienia Sądu I instancji należy upatrywać również w tym zakresie. Poczynione ustalenia faktyczne są bowiem niepełne i nie obejmują szeregu okoliczności istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia. Niemniej jednak kwestia ta była tylko następstwem nieprawidłowej oceny prawnej rozpoznawanej sprawy. Zostanie zatem rozważona w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Ustosunkowując się do podniesionych w apelacji zarzutów obrazy prawa materialnego należy w pierwszej kolejności wskazać, że niezasadnie skarżący kwestionował prawidłowość dokonanej przez Sąd I instancji wykładni pojęcia „dostępu do drogi publicznej” na gruncie przepisu art. 145 § 1 k.c. Sąd Okręgowy podzielił w tej mierze stanowisko Sądu Rejonowego uznając, iż nieruchomość objęta wnioskiem nie ma odpowiedniego dostępu do drogi w rozumieniu

powołanego przepisu. W konsekwencji wnioskodawcy przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozostawiał wątpliwości, że ulica (...) nie jest „drogą” w rozumieniu art. 4 punkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Przede wszystkim nie istnieje ona fizycznie, zaś teren przez który przebiega stanowi ogrody przylegające do sąsiednich posesji. Droga ta figuruje wprawdzie na mapach geodezyjnych oraz w dokumentach urzędowych jednakże w istocie jest drogą jedynie projektowaną, która nigdy nie została wybudowana. Nie istnieje zatem zarówno fizycznie, jak i w sensie prawnym. Niewątpliwie więc w stanie faktycznym niniejszej sprawy zaistniała podstawowa przesłanka ustanowienia służebności drogowej w postaci braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej (art. 145 § 1 k.c.).

Rację miał natomiast apelujący zarzucając Sądowi I instancji naruszenie przepisu art. 145 § 2 i 3 k.c. przy określaniu treści służebności drogowej. Sąd Rejonowy rozważając przebieg szlaku drogi koniecznej nie uwzględnił należyście i nie zbadał całokształtu okoliczności wyznaczających, wynikające z powołanych przepisów, granice określenia treści służebności drogi koniecznej.

W świetle regulacji zawartych w powołanych wyżej przepisach ustawodawca zobligował sąd do wzięcia pod uwagę, poza potrzebami nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej, uciążliwości służebności drogowej dla nieruchomości obciążonej oraz interesu społeczno – gospodarczego. Sformułował tym samym postulat przeprowadzania drogi koniecznej przez grunty, dla których będzie to najmniej uciążliwe, wprowadzając jednocześnie wymóg wzięcia pod uwagę przy wyznaczaniu gruntów, przez które ma przebiegać szlak drogi koniecznej interesu społeczno – gospodarczego (§ 3 przepisu art. 145 k.c.).

Realizacja powyższych wskazań wymaga od sądu przeprowadzenia w tym zakresie wnikliwego postępowania dowodowego. Tymczasem Sąd I instancji dopuścił i przeprowadził dowody z oględzin i opinii biegłego geodety jedynie na okoliczność przebiegu drogi koniecznej przez nieruchomość wskazaną we wniosku. Jak wynika z sentencji postanowienia Sądu Rejonowego wydanego na rozprawie w dniu 12 października 2011 roku (k.80) dowody te zostały dopuszczone wyłącznie na okoliczność ustalenia możliwości przebiegu drogi koniecznej **„według propozycji wnioskodawcy”**. Wnioski dowodowe uczestnika postępowania zmierzające do ponowienia dowodu z opinii biegłego celem rozszerzenia jej zakresu przedmiotowego zostały natomiast oddalone (k.181). Wskazać przy tym należy, że nie można uznać za rozważenie możliwości przebiegu drogi koniecznej w innych wariantach, stanowiska biegłego C. M. wyrażonego na rozprawie w dniu 3 lipca 2013r., w którym stwierdził, iż „wszystkie sąsiednie nieruchomości są zabudowane, a ulicy (...) nie ma”, chociażby dlatego, że sam biegły na tej rozprawie zaprzeczył ostatecznie aby analizował tę kwestię (k.180 akt), a i Sąd pierwszej instancji całkowicie ją pominął w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy nie zrealizował tym samym postulatów wynikających z powyższych przepisów. Nie zbadał bowiem wszystkich możliwych wariantów przebiegu szlaku służebności drogowej dla nieruchomości izolowanej, co warunkowało wybór wariantu, który najpełniej realizowałby wskazane wyżej postulaty.

Należy podkreślić, że regulacja zawarta w przepisie art. 145 k.c., przewidująca możliwość obciążenia nieruchomości służebnością drogi koniecznej, niewątpliwie stanowi ograniczenie prawa własności. Z tych też względów ustanowienie służebności drogowej na cudzym gruncie winno mieć charakter wyjątkowy i wymaga szczególnie wnikliwego rozważenia całokształtu okoliczności i uwzględnienia interesu społeczno – gospodarczego wszystkich podmiotów, których sfery prawnej dotyczyć może zapadłe orzeczenie. Z tych też względów sąd – w sytuacji ustalenia, że nieruchomość, której dotyczy wniosek nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej - zobligowany jest do rozważenia wszystkich możliwych wariantów przebiegu drogi koniecznej i dokonania dogłębnej ich analizy z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi i konieczności jak najmniejszego obciążenia gruntów, przez które droga ma prowadzić. Słusznie podnosił zatem apelujący, że sąd rozpoznający wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej nie jest związany jego treścią. Zobligowany jest bowiem to takiego wyznaczenia szlaku drogi koniecznej, który uwzględnia wszystkie czynniki wskazane w przepisach art. 145 § 2 i 3 k.c.

Przyczyną rezygnacji a priori, już na wstępnym etapie postępowania, z rozważenia wszelkich możliwych wariantów przebiegu szlaku drogi koniecznej przez Sąd I instancji i poprzestania na propozycji zawartej we wniosku było oparcie się na nieprawidłowej wykładni regulacji zawartej w zdaniu drugim art. 145 § 2 k.c. Przepis ten wprowadza preferencję ustanowienia służebności drogi koniecznej na gruntach, które były przedmiotem czynności prawnej skutkującej brakiem dostępu do drogi publicznej. Należy jednakże podkreślić, że postulat zawarty w powołanym przepisie nie ma charakteru bezwzględnego. Stanowi on bowiem wprost, że ustanowienie szlaku drogowego na tych gruntach następuje „o ile jest to możliwe”. Oznacza to, że w pierwszej kolejności rozważenia wymagają wszelkie okoliczności faktyczne i prawne istotne z punktu widzenia prawidłowego doboru wariantu przebiegu drogi koniecznej. Innymi słowy, rozważając przebieg służebności drogowej należy przede wszystkim wziąć pod uwagę przesłanki wynikające z § 2 zd. 1 i § 3 art. 145 k.c. Ocenie podlegać zatem winny potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, stopień obciążenia gruntów, przez który droga ma prowadzić oraz interes społeczno – gospodarczy. Przy czym – jak już wyżej wskazano – w razie braku przeciwwskazań z punktu widzenia potrzeb nieruchomości władnącej droga konieczna winna prowadzić przez grunt, dla którego uszczerbek z tym związany będzie najmniejszy.

Stosowanie przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. wymaga więc rozważenia wszelkich okoliczności istotnych z punktu widzenia przepisu art. 145 § 2 zd. 1 k.c., przy czym w szczególności nie może naruszać interesu społeczno – gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.). Zasadnie podnosił zatem apelujący, iż również w sytuacji stosowania przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. wybór wariantu przebiegu drogi koniecznej wymaga wnikliwej oceny z punktu widzenia interesu społeczno – gospodarczego. Stanowisko to nie budzi wątpliwości w orzecznictwie (zob. orzeczenia z dnia 3 marca 1970r., sygn. akt III CRN 36/70, z dnia 11 sierpnia 1998r., sygn. akt II CKN 649/97). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 26 października 2000 roku (sygn. akt IV CKN 1197/00) wskazał, że **w wypadku, gdy przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, powodowałoby dla tego gruntu znaczne większy uszczerbek niż dla gruntu innego, to z punktu widzenia interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.) nie byłoby dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej i droga musiałaby być przeprowadzona przez inny grunt.** Sąd Okręgowy w składzie niniejszym pogląd ten podziela.

W świetle powyższego Sąd I instancji w stanie faktycznym niniejszej sprawy nie był uprawniony do zaniechania zbadania i rozważenia wszystkich okoliczności istotnych z punktu widzenia doboru wariantu przebiegu drogi koniecznej i ograniczenia swojej kognicji do analizy możliwego przebiegu szlaku drogi koniecznej przez nieruchomości objęte wnioskiem, będące przedmiotem czynności prawnej, o której mowa w art. 145 § 2 zd. 2 k.c., z pominięciem kwestii interesu społeczno – gospodarczego (§ 3 art. 145 k.c.).

Konsekwencją powyższych uchybień było naruszenie przez Sąd I instancji przepisu art. 510 § 2 k.p.c. w zw. z art. 626 § 1 k.p.c., na co również zasadnie wskazywał apelujący. Uczestnikami postępowania o ustanowienie służebności drogowej winni być bowiem właściciele wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga konieczna. Takie stanowisko zaprezentował też Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 czerwca 2015r. w sprawie II CSK 398/14 (LEX nr 1771396), stwierdzając, że w art. 626 § 1 k.p.c. chodzi o zapewnienie uczestnictwa w postępowaniu właścicielom wszystkich nieruchomości, które zamykają wnioskodawcy dostęp do drogi publicznej, w związku z czym potencjalnie mogą być obciążone służebnością i z tego powodu są zainteresowane wynikiem sprawy, a Sąd Okręgowy je podziela. Przy tym, stosownie do przepisu art. 510 § 2 k.p.c., sąd w toku całego postępowania powinien kontrolować krąg uczestników postępowania, to jest badać czy poza występującymi w sprawie uczestnikami nie ma innych osób, których udział jest uzasadniony interesem prawnym. Na gruncie niniejszej sprawy przedmiotowe uchybienie Sądu I instancji miało niewątpliwie charakter następczy i było konsekwencją wadliwej wykładni przepisów prawa materialnego, co skutkowało nieuzasadnionym zawężeniem kręgu uczestników postępowania.

Reasumując, analiza roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej z punktu widzenia jego podstaw materialnoprawnych przedstawionych powyżej, a wynikających z treści przepisu art. 145 k.c., prowadziła do wniosku, że stwierdzone uchybienia, jakich dopuścił się Sąd I instancji, polegające na zaniechaniu zbadania wszystkich możliwych wariantów przebiegu szlaku drogi koniecznej z uwzględnieniem stopnia obciążenia gruntów, przez który

droga miałyby prowadzić oraz interesu społeczno – gospodarczego, skutkowały nierozpoznaniem istoty niniejszej sprawy, co skutkowało musiło wydaniem orzeczenia kasatoryjnego.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał za niecelowe ustosunkowywanie się do argumentacji skarżącego w zakresie, w jakim kwestionował on prawidłowość ustalenia przez Sąd Rejonowy wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności i formułował zarzuty pod kątem przeprowadzonego na tę okoliczność dowodu z opinii biegłego. Po pierwsze, kwestia należnego uczestnikowi wynagrodzenia z tytułu obciążenia należącej do niego nieruchomości służebnością drogi koniecznej stała się bezprzedmiotowa z uwagi na konieczność uchylecia zaskarżonego postanowienia. Po drugie, apelujący reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego nie podał w przedmiotowym zakresie żadnych rzeczowych argumentów.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi – na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając ponownie niniejszą sprawę Sąd Rejonowy winien w pierwszej kolejności uzupełnić materiał dowodowy poprzez ponowne przeprowadzenie dowodu z oględzin z udziałem geodety, których przedmiotem należy uczynić wszystkie nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością, której dotyczy wnioski o ustanowienie służebności drogowej, przez które potencjalnie może prowadzić szlak drogi koniecznej oraz poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność wszelkich możliwych wariantów przebiegu drogi koniecznej (przy czym nie ma podstaw do pomijania w tym zakresie nieruchomości tworzących projektowaną ulicę (...), tym bardziej w sytuacji, że przed Sądem Rejonowym Poznań – Nowe miasto i Wilda w Poznaniu zawisła sprawa z wniosku K. M. właścicielki działki sąsiadującej z przedmiotową o ustanowienie służebności drogi koniecznej prowadzącej właśnie w taki sposób), z uwzględnieniem interesu społeczno – gospodarczego, potrzeb nieruchomości władnącej oraz dążenia do jak najmniejszego obciążenia nieruchomości, przez którą biegnie projektowany szlak drogi koniecznej. Dopiero tak zgromadzony materiał dowodowy pozwoli Sądowi ponownie rozpoznającemu sprawę na dokonanie oceny całokształtu okoliczności istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia i dokonanie wyboru przebiegu szlaku drogi koniecznej, w sposób odpowiadający kryteriom wskazanym w treści przepisu art. 145 § 2 i 3 k.c. W zależności od wyników powołanej oceny Sąd zobligowany będzie do weryfikacji z urzędu kręgu uczestników niniejszego postępowania i wezwania osób zainteresowanych (to jest właścicieli nieruchomości, przez które możliwy jest przebieg szlaku drogi koniecznej) do udziału w sprawie w trybie art. 510 § 2 k.p.c. Na dalszym etapie postępowania może zaistnieć potrzeba dopuszczenia kolejnych dowodów z opinii biegłych na okoliczność sporządzenia projektu szlaku drogi koniecznej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej oraz wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności.

SSO Jolanta Borkowicz - Grygier SSO Arleta Lewandowska SSR (del.) Paweł Soliński