

## POSTANOWIENIE

**Dnia 16 kwietnia 2014 roku**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz</b>
<b>Sędziowie</b>	SSO Cezary Olszewski (spr.) SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska
<b>Protokolant:</b>	<b>st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk</b>

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2014 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku **S. G., J. G. i M. K.**

z udziałem A. J., D. J., Gminy S., Skarbu Państwa - W., M. O., J. O., J. K. (1), J. K. (2) i M. C.

**o ustanowienie drogi koniecznej**

na skutek apelacji wnioskodawcy M. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Suwałkach

z dnia 27 stycznia 2014r., sygn. akt I Ns 273/12

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

1. Oddalić apelację;
2. Zasądzić od wnioskodawcy M. K. na rzecz uczestników Gminy S. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych), Skarbu Państwa – W. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) oraz M. i J. O. kwotę 137 zł (sto trzydzieści siedem złotych) tytułem kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem II – giej instancji.

Sygn. akt: I. Ca. 102/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy S. i J. małż. G. jako właściciele nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach wystąpili z wnioskiem o ustanowienie na rzecz ich nieruchomości służebności drogi koniecznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), przysługującym aktualnie W., dla której to nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Suwałkach

i na nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), stanowiącej własność W., która to nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach.

Jednocześnie wnioskodawca M. K. jako właściciel nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach oraz nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach domagał się ustanowienia na rzecz tychże nieruchomości służebności drogi koniecznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), przysługującym aktualnie W., dla której to nieruchomości urządzona jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach i na nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), stanowiącej własność W., która to nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach oraz na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), przysługującego W., dla której to nieruchomości urządzona jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach.

Uczestnicy postępowania J. i M. małż. O., Gmina S., Skarb Państwa – W., W., J. K. (1), J. K. (2), M. C. oraz A. i D. małż. J. nie oponowali powyższym wnoskom. Uczestnik postępowania Skarb Państwa – W. i W. domagali się przy tym zasądzenia od wnioskodawców wynagrodzenia za ustanowienie służebności oraz przyznania od wnioskodawców kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych od wnioskodawców domagali się też uczestnicy postępowania J. i M. małż. O., Gmina S. oraz M. C. oraz zwolniona od udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania T. G..

Postanowieniem z dnia 27 stycznia 2014 r. w sprawie o sygn. akt: I. Ns. 273/12 Sąd Rejonowy w Suwałkach ustanowił na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), przysługującym aktualnie W., dla której to nieruchomości urządzona jest księgą wieczystą KW Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach i na nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), stanowiącej własność W., która to nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW Nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach służebność gruntową drogi koniecznej o łącznej powierzchni (...)ha i o przebiegu pomiędzy punktami (...) oraz pomiędzy punktami (...) wskazanym na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresie geodezji J. K. (3) (k. 390 akt sprawy) i stanowiącej integralną część orzeczenia na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach i na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach (pkt I); ustanowił na prawie użytkowania nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), przysługującego W., dla której to nieruchomości urządzona jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach i na nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), stanowiącej własność W., która to nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach służebność gruntową drogi koniecznej o łącznej powierzchni (...)ha i o przebiegu pomiędzy punktami (...) oraz pomiędzy punktami (...) wskazanym na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresie geodezji J. K. (3) (k. 390 akt sprawy) i stanowiącej integralną część orzeczenia, a także na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), przysługującego W., dla której to nieruchomości urządzona jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach służebność gruntową drogi koniecznej o łącznej powierzchni (...)ha i o przebiegu pomiędzy punktami (...)wskazanym na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresie geodezji J. K. (3) (k. 390 akt sprawy) i stanowiącej integralną część orzeczenia na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w miejscowości M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach (pkt II); tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej zasądził od wnioskodawców S. i J. małż. G. na rzecz uczestnika postępowania W. kwotę 1.901,65 zł płatną w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia (pkt III); tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej zasądził od wnioskodawcy M. K. na rzecz uczestnika postępowania W. kwotę 4.317,95 zł płatną w

terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia (pkt IV); zwrócił wnioskodawcy M. K. z kasy Sądu Rejonowego w Suwałkach kwotę 224,25 zł tytułem nierozdysponowanej zaliczki zapisanej pod poz. (...) na koncie sum depozytowych Sądu Rejonowego w Suwałkach (pkt V); oddalił wnioski uczestników postępowania o zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

S. i J. małż. G. są właścicielami nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie S., miejscowości M. i W., jednostce ewidencyjnej (...)\_2 S., obrębzie (...) M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach. Z kolei M. K. jest właścicielem nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie S., miejscowości M. i W., jednostce ewidencyjnej (...) (...) S., obrębzie (...) M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach oraz nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie S., miejscowości M. i W., jednostce ewidencyjnej (...) (...) S., obrębzie (...) M. i W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach.

(...) oznaczone numerem geodezyjnym (...) (stanowiąca własność S. i J. małż. G.) i (...) (stanowiąca własność M. K.) usytuowane są obok siebie i nie mają dostępu do drogi publicznej. Użytkowane są one jako łąki. (...) te graniczą z nieruchomością położoną w miejscowości M. i W., oznaczoną numerem geodezyjnym (...), stanowiącą własność W., która to nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach i przylega z kolei do nieruchomości pozostającej w wieczystym użytkowaniu W. oznaczonej numerem geodezyjnym (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach, graniczącą z nieruchomością położoną w miejscowości M., oznaczoną numerem geodezyjnym (...), stanowiącą własność Gminy S. i będącą drogą publiczną.

Natomiast nieruchomość oznaczona numerem (...) (stanowiąca własność M. K.) graniczy z nieruchomością oznaczoną numerem geodezyjnym (...), pozostającą w użytkowaniu wieczystym W. i objętą księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach, przylegającą do nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) stanowiących własność J. i M. małż. O., nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) stanowiącej własność J. i J. małż. K., nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) stanowiącej współwłasność M. C. oraz D. i A. małż. J..

Najmniej obciążający dla nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami oznaczonymi numerami geodezyjnymi (...) (stanowiąca własność S. i J. małż. G.) i (...) (stanowiąca własność M. K.) dojazd do drogi publicznej stanowi trakt przebiegający przez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...), pozostającą w użytkowaniu wieczystym W. oraz przez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...), stanowiącą własność W., o łącznej powierzchni (...)ha i o przebiegu pomiędzy punktami (...) oraz pomiędzy punktami (...) wskazanym na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresie geodezji J. K. (3). Dojazd ten uwzględnia przy tym potrzeby nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), stanowiącej własność S. i J. małż. G. i (...) stanowiącej własność M. K..

Z kolei najmniej obciążający dla nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością oznaczoną numerem geodezyjnymi (...) (stanowiąca własność M. K.) dojazd do drogi publicznej stanowi trakt przebiegający przez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...), pozostającą w użytkowaniu wieczystym W. oraz przez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...), stanowiącą własność W., o łącznej powierzchni (...)ha i o przebiegu pomiędzy punktami (...) oraz pomiędzy punktami (...) wskazanym na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresie geodezji J. K. (3), a następnie przez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...) stanowiącą własność M. K. i przez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...), pozostającą w użytkowaniu wieczystym Wigierskiego parku Narodowego, służebność gruntową drogi koniecznej, o łącznej powierzchni (...)ha i o przebiegu pomiędzy punktami (...)wskazanym na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresie geodezji J. K. (3). Dojazd ten uwzględnia przy tym potrzeby nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...).

Wartość 1 m<sup>2</sup> działek gruntu położonych w miejscowości M., oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) wynosi 7,30 zł.

Sąd Rejonowy analizując materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w świetle art. 145 § 1 k.c. uznał, że (...) małż. G. oznaczonej numerem geodezyjnym (...) oraz właściciel nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) M. K. nie posiadają dostępu do drogi publicznej.

Ustanawiając przebieg drogi koniecznej – w odniesieniu do nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) Sąd Rejonowy kierował się zgodnym stanowiskiem wnioskodawców i uczestnika postępowania W. określonym w toku oględzin nieruchomości w dniu (...)r. i które odzwierciedlił na mapie biegły sądowy z zakresu geodezji J. K. (3). Wytyczona w ten sposób droga uwzględnia potrzeby nieruchomości wnioskodawców – pozwala ona bowiem wnioskodawcom na swobodny i bezkonfliktowy dostęp do drogi publicznej (działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) stanowiącej własność Gminy S.). Jednocześnie droga ta jest traktem najmniej obciążającym dla nieruchomości sąsiadujących z nieruchomościami wnioskodawców, przez które – teoretycznie – można byłoby ją przeprowadzić. Wiedzie ona bowiem przez grunty stanowiące własność bądź pozostające w użytkowaniu wieczystym W., na których nie jest prowadzona działalność rolnicza i nie zmniejsza ich użyteczności.

Odnosząc się do przebiegu drogi koniecznej do nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) stanowiącej własność wnioskodawcy M. K., Sąd Rejonowy za niezasadne ukształtowanie go w sposób żądany przez tego wnioskodawcę tj. w pierw analogicznie jak dla nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) (poprzez działkę (...) do granicy z działkami (...)), a następnie poprzez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...) (wzdłuż granicy z działką (...)) i przez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...). Za powyższym przemawiał fakt, że wnioskodawca M. K. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), a więc wytyczenie drogi koniecznej do nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) poprzez nieruchomość oznaczoną numerem 11 wzdłuż granicy z nieruchomością oznaczoną numerem geodezyjnym (...) stałoby w sprzeczności z treścią art. 145 k.c. W tym kontekście Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że ustanowienie służebności drogi koniecznej winno nastąpić przy najmniejszym obciążeniu gruntów, przez które droga ta ma przechodzić. W konsekwencji przyjął, że droga konieczna do nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) winna przebiegać analogicznie jak dla nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) (poprzez działkę (...) do granicy z działkami (...)), a następnie poprzez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...) stanowiącą własność wnioskodawcy M. K. (nie przez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...) wzdłuż granicy z działką (...)) i w końcu przez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...).

Określając wysokość wynagrodzenia Sąd Rejonowy miał na względzie powierzchnię nieruchomości obciążonych drogą konieczną oraz cenę  $1 \text{ m}^{(2)}$  gruntu zgodnie przyjętą przez zainteresowanych na kwotę 7,30 zł, która w ocenie Sądu Rejonowego, odpowiada wartości rynkowej obciążonych gruntów. Jako że powierzchnia nieruchomości obciążonych służebnością drogi koniecznej dla nieruchomości oznaczonych numerem geodezyjnym (...) wyniosła łącznie (...)  $\text{m}^{(2)}$  wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności winna wynosić 3.803,30 zł. Uwzględniając jednak fakt, że służebność ta w tożsamym przebiegu ustanowiona została na rzecz dwóch nieruchomości, jednakowo zaspakajając ich potrzeby oraz zważywszy na stanowisko uczestnika postępowania W. wyrażające wolę uzyskania tego wynagrodzenia po połowie od wnioskodawców S. i J. małż. G. i wnioskodawcy M. K. Sąd uznał, iż każdy z wnioskodawców, za ustanowienie służebności drogi koniecznej, winien zapłacić uczestnikowi postępowania W. kwotę po 1.901,65 zł (3.803,30 zł : 2 = 1.901,65 zł). Dodatkowo, w związku z ustanowieniem na rzecz nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) służebności drogi koniecznej także na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) wnioskodawca M. K. winien zapłacić w/w uczestnikowi postępowania wynagrodzenie odpowiadające iloczynowi powierzchni drogi koniecznej przebiegającej przez nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...) ((...)  $\text{m}^{(2)}$ ) i stawki za  $1 \text{ m}^{(2)}$  gruntu między zainteresowanymi (7,30 zł), tj. kwotę 2.416,30 zł (łącznie z kwotą wynagrodzenia za ustanowienie służebności na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...), co daje łączną kwotę 4.317,95 zł).

O zwrocie zaliczki Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 84 ust. 2 w zw. z art. 80 ustawy z dnia 25 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy postanowił na mocy art. 520 § 1 k.p.c., uwzględniając fakt, że wszyscy uczestnicy postępowania byli w równym stopniu zainteresowani jego wynikiem.

Apelację od powyższego postanowienia w zakresie pkt II i IV wniósł wnioskodawca M. K., zarzucając Sądowi I instancji:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

a) art. 233 k.p.c. polegające na błędnej ocenie oraz zaniechaniu wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, a w szczególności oświadczenia uczestnika postępowania W. z dnia 25 listopada 2013 r., w którym zaakceptował wynagrodzenie z tytułu służebności na poziomie 3,65 zł za 1 m<sup>2</sup>, a w konsekwencji bezpodstawne ustalenie wynagrodzenia z tytułu służebności na poziomie 7,30 zł za 1 m<sup>2</sup> i nadmierne jego obciążenie,

b) art. 286 k.p.c. poprzez odmowę dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego geodety w celu wytyczenia przebiegu drogi koniecznej o szerokości 3 m na działce o numerze geodezyjnym (...) począwszy od punktów (...) i (...) wskazanych na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego J. K. (3) do nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...),

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 145 § 1 k.c. poprzez odmowę ustanowienia drogi koniecznej do nieruchomości należącej do wnioskodawcy M. K. oznaczonej numerem geodezyjnym (...) objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Suwałkach,

b) art. 145 § 1 k.c. poprzez obciążenie wnioskodawcy nadmierną opłatą z tytułu ustanowienia przejazdu w wysokości 7,30 zł za 1 m<sup>2</sup> (tj. równowartości rynkowej ceny m<sup>2</sup> obciążonej nieruchomości) w sytuacji, gdy odpowiednim wynagrodzeniem zgodnie z wolą zainteresowanych jest kwota o połowę niższa,

c) art. 145 § 1 k.c. poprzez obciążenie opłatą za ustanowioną drogę konieczną wyłącznie wnioskodawców w sytuacji, gdy przedmiotowa droga jest drogą konieczną również dla innych właścicieli, m. in.: nieruchomości o numerze geodezyjnym (...), a tym samym opłata winna zostać rozdzielona na większą ilość podmiotów,

d) art. 292 k.c. w zw. z art. 145 k.c. poprzez niezastosowanie przepisów i niestwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej przez M. K. o łącznej powierzchni (...)ha i o przebiegu pomiędzy punktami (...)wskazanymi na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie geodezji J. K. (3) na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), przysługującego W., dla której to nieruchomości urządzona jest księga wieczysta nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Suwałkach w sytuacji, gdy wnioskodawca wielokrotnie podnosił zarzut zasiedzenia wobec korzystania z tej części nieruchomości w sposób trwały i widoczny od początku lat 70-tych ubiegłego wieku.

Mając na względzie powyższe, wnioskodawca wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność wyznaczenia drogi koniecznej o szerokości 3 m na działce o numerze geodezyjnym (...) począwszy od punktów (...) i (...) wskazanych na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego J. K. (3) do nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) i w związku z tym zmianę postanowienia w zaskarżonej części i ustanowienie drogi koniecznej o szerokości 3 m na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) począwszy od punktów (...) i (...) wskazanych na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego J. K. (3) do nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) oraz oddalenie roszczenia W. o wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz uznanie, że zainteresowani ponoszą koszty swojego uczestnictwa w postępowaniu przed Sądem II instancji.

W odpowiedzi na powyższe zarzuty, uczestnik postępowania A. J. przychylił się do apelacji M. K., zaś uczestnicy postępowania W., J. i M. małż. O. oraz wnioskodawcy J. i S. małż. G. domagali się oddalenia apelacji oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie podlegała uwzględnieniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy w oparciu o zgromadzone dowody prawidłowo ustalił stan faktyczny niniejszej sprawy. Z tych też względów ustalenia te Sąd Okręgowy przyjął za własne, czyniąc je podstawą orzekania w postępowaniu apelacyjnym. Zdaniem Sądu Okręgowego należało również podzielić argumenty prawne Sądu I instancji, zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, gdyż są one zgodne z obowiązującym prawem.

W niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że zachodziły przesłanki na gruncie art. 145 k.c. do ustanowienia drogi koniecznej, albowiem działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...) nie posiadały dostępu do drogi publicznej. Przebieg drogi koniecznej został wybrany w wariantcie najbardziej optymalnym i zaakceptowany przez wszystkich zainteresowanych. W tych warunkach, w ocenie Sądu Okręgowego, uznać należy, że ustanowienie wspólnej drogi koniecznej przez działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...) dla działek numer (...) oraz przez działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...) dla działki numer (...) jest odpowiednie.

Przechodząc do oceny wniesionej apelacji należy wskazać, że zarzuty skarżącego sprowadzały się do kwestii związanej z przebiegiem drogi koniecznej dla działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) i wynagrodzeniem za jej służebność. Skarżący domagał się bowiem ustanowienia drogi koniecznej dla w/w działki przez działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) do działki numer (...) oraz obniżenia stawki wynagrodzenia do kwoty 3,65 za 1 m<sup>2</sup>.

Odnosząc się do kwestii związanej z wynagrodzeniem wskazać należy, że na rozprawie przed Sądem Rejonowym w dniu 20 stycznia 2014 r. skarżący wskazał, że akceptuje stawkę gruntu na kwotę 3,65 za 1 m<sup>2</sup> jako przypadającą na niego połowę z wartości należnej uczestnikowi postępowania W. (k. (...)). Oznacza to, że skarżący akceptował stawkę w wysokości 3,65 zł za ustanowienie służebności przez działki numer (...) do działek numer (...), z których też otrzymali prawo korzystania wnioskodawcy S. i J. małż. G.. W świetle powyższego, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy był uprawniony do wyciągnięcia wniosku, iż tego typu stanowisko stanowi również akceptację stawki co do zasady w wysokości 7,30 zł, którą wnioskodawca był skłonny zapłacić za ustanowienie służebności drogi przez działkę numer (...) do działki numer (...), która miała z kolei służyć wyłącznie na jego rzecz. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działki numer (...) winno być ustalone w wysokości połowy stawki podstawowej, tj. po 3,65 zł (skoro jej przebieg został ustanowiony w tym samym kształcie na rzecz właścicieli działki numer (...) - S. i J. małż. G.) oraz przez działkę numer (...) (służącej już wyłącznie skarżącemu) w wysokości całej stawki podstawowej 7,30 zł.

Przechodząc do oceny zarzutów apelującego dotyczących ustalenia przebiegu drogi koniecznej, należy zauważyć, że winien on być „odpowiedni”, co nie oznacza dostępu najbardziej dogodnego. To jak najmniejsze ograniczenie praw majątkowych właścicieli działki obciążonej musi być brane pod uwagę, a wzgląd na potrzeby działki władnącej nie może przekraczać rozsądnej miary.

Zgodnie z obowiązującą doktryną i orzecznictwem Sądu Najwyższego, jeżeli droga konieczna może przebiegać przez różne nieruchomości sąsiednie, powinno się ją przeprowadzić przez tę spośród nich, dla której będzie to najmniej uciążliwe (tak: postanowienie SN z dnia 21.03.1983 r., III CRN 14/83, OSPiKA 1983, z. 12, poz. 259, orzeczenie SN z dnia 26.09.2000 r., III CKN 413/00, LEX nr 51863). Ustanowienie służebności drogi koniecznej powinno odbyć się więc z jak najmniejszym obciążeniem gruntów sąsiednich, co z kolei oznacza, że przebieg drogi koniecznej nie musi być jak najwygodniejszy dla właściciela nieruchomości władnącej. Sąd Rejonowy ustanawiając służebność drogi koniecznej dla działki numer (...) stosował się właśnie do tych zasad i to one stały u podstaw zaskarżonego orzeczenia. W konsekwencji trzeba zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji, iż ustanowienie drogi koniecznej dla działki numer (...) poprzez działkę numer (...) (wzdłuż granicy z działką (...)) i przez działkę numer (...) stałoby w sprzeczności z art. 145 k.c., skoro skarżący jest właścicielem działki numer (...). Oczywiście jest bowiem, że osoby ubiegające się o ustanowienie drogi koniecznej powinny przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi publicznej przez grunt stanowiący ich wyłączną własność, a dopiero w braku takiej możliwości, mogą żądać ustanowienia służebności przez grunty będące własnością osób trzecich. W konsekwencji droga konieczna do działki

numer (...) winna przebiegać analogicznie jak dla działek numer (...) (poprzez działkę numer (...) do granicy z działkami numer (...)), a następnie poprzez działkę numer (...) stanowiącą własność M. K. i w końcu przez działkę numer (...).

Chybiony jest również zarzut apelującego jakoby Sąd Rejonowy nie uwzględnił żądania stwierdzenia zasiedzenia. Zauważyć bowiem należy, że skarżący w toku całego postępowania pierwszoinstancyjnego w ogóle nie podnosił tego rodzaju zarzutu, nie wskazywał też, że zachodziły przesłanki związane z zasiedzeniem służebności. W związku z powyższym nawet przy założeniu, że gdyby działka numer (...) stanowiła „drogę”, przejazd (nie była drogą publiczną w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych), wówczas ustanowienie służebności na tej działce mogłoby nastąpić (jedynie na drogach publicznych obowiązuje zakaz ustanawiania służebności). W niniejszej sprawie nie zachodzi jednak taka sytuacja, albowiem skarżący nie wykazał zasadności tego rodzaju żądania.

Podkreślić przy tym należy, że w postępowaniu apelacyjnym nie można, oprócz nie wchodzących w sprawę w rachubę wyjątków określonych w art. 383 k.p.c. zdanie drugie w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., rozszerzyć żądania ani występować z nowymi roszczeniami. Wystąpienie więc przez wnioskodawcę z wnioskiem o uwzględnienie zasiedzenia części gruntu w apelacji nie mogło przynieść pożądanego przez niego skutku.

Mając na uwadze te okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy jako bezzasadną na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Uwzględniając wynik postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy o kosztach przed Sądem II instancji orzeczono na zasadzie art. 520 § 3 k.p.c., zaś wysokość wynagrodzenia pełnomocników zainteresowanych (wnioskujących o przyznanie kosztów postępowania) Sąd ustalił na podstawie § 7 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).