

**Sygn. akt II Ca 346/20**

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2022 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska-Kojtych

Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski

Protokolant Katarzyna Sawicka-Borowik

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2022 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z wniosku P. Z. i A. Z.

z udziałem (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., C. B., M. B. (1), M. C. (1), M. C. (2), M. C. (3), E. D., A. D. (1), I. D., A. D. (2), K. M. (1), K. M. (2), G. M., T. M., I. P., W. P., Z. R., J. S. (1), T. S., L. W., M. Z. (1), J. Z. i R. Z., M. Z. (2), L. L. (1) i J. N. (1)

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji P. Z. i A. Z., apelacji K. M. (1) i T. M. oraz apelacji J. Z. i R. Z. od postanowienia Sądu Rejonowego L. z dnia 9 grudnia 2019 roku, w sprawie (...)

postanawia:

uchylić w całości zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu L. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Anna Podolska-Kojtych Dariusz Iskra Andrzej Mikołajewski

Sygn. akt II Ca 346/20

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 grudnia 2019 roku Sąd Rejonowy L. postanowił:

1. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), położonej we wsi S., gmina K., stanowiącej współwłasność P. Z. i A. Z., objętej księgą wieczystą numer (...), służebność drogi koniecznej przebiegającej na nieruchomościach oznaczonych jako:

a) działka numer (...), objęta księgą wieczystą numer (...), stanowiąca współwłasność J. Z. i R. Z. po 1/2 części,

b) działka numer (...), objęta księgą wieczystą numer (...), stanowiąca współwłasność A. D. (1) i I. D. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej,

c) działka numer (...), objęta księgą wieczystą numer (...), stanowiąca współwłasność K. M. (1) i T. M. w udziałach po 1/2 części

„według punktów nr (...) do punktu 110, w którym skręca w lewo pod skosem do punktu (...), wyznaczającego granicę między działkami Nr (...), stanowiącej współwłasność małżonków K. M. (1) i T. M. w udziale po 1/2 (jednej drugiej) części i (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez (...) Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego L., stanowiącej współwłasność małżonków W. P. i I. P. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej”;

d) działka numer (...), objęta księgą wieczystą numer (...), stanowiąca własność R. Z.,

e) działka numer (...), objęta księgą wieczystą numer (...), stanowiąca współwłasność małżonków M. C. (2) i M. C. (1) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej,

f) działka numer (...), objęta księgą wieczystą numer (...), stanowiąca własność R. Z.,

„według punktów nr (...), w punkcie (...) biegnie działką Nr (...) objętą księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez (...) Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego L., stanowiąca własność Z. R. przez punkt (...) i skręca w kierunku zachodnim przez punkt Nr (...) i dalej przez punkt Nr (...) do punktu Nr (...) działką Nr (...) objętą księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez (...) Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego L., stanowiącej współwłasność małżonków W. P. i I. P. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, oznaczonej na mapie do projektu służebności drogi koniecznej w wariantcie sporządzonym przez biegłego geodetę inż. Z. P., przyjętej do operatu technicznego wpisanego do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty L. za nr (...) (...) r.”;

2. zasądzić tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowioną służebność od P. Z. i A. Z. solidarnie na rzecz:

a) W. P. i I. P. kwotę 20064 zł, płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi zapłaty do dnia zapłaty,

b) Z. R. kwotę 3052 zł, płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi zapłaty do dnia zapłaty,

c) K. M. (1) i T. M. kwoty po 4627,50 zł, płatne w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi zapłaty do dnia zapłaty,

d) A. D. (1) i I. D. kwotę 4122 zł, płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi zapłaty do dnia zapłaty,

e) M. C. (2) i M. C. (1) kwotę 8436, płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi zapłaty do dnia zapłaty,

f) J. Z. i R. Z. kwoty po 4781 zł, płatne w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi zapłaty do dnia zapłaty,

g) R. Z. kwotę 20038 zł, płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi zapłaty do dnia zapłaty,

3. (stwierdzić, że) każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie;

4. przejść na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego L. „brakujące wydatki” (k. 564-565).

÷

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy ustalił, że P. Z. i A. Z. są właścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), położonej we wsi S., gmina K., objętej księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez (...) Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego L..

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawcy nabyli działkę numer (...) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 13 marca 2015 roku z M. B. (2) w Kancelarii notarialnej Notariusza R. M..

Sąd Rejonowy ustalił, że działka numer (...) jest oddalona od granicy Miasta L. od strony wschodniej o 600 m i usytuowana na obszarze, dla którego nie ma aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy K.”, przyjęte w uchwale numer (...) Rady Gminy K. z dnia 21 czerwca 2010 roku, przewiduje podstawowe przeznaczenie nieruchomości jako obszar zabudowy jednorodzinnej. Nieruchomość jest przeznaczona jest pod zabudowę jednorodziną zgodnie z „decyzją nr (...) o warunkach zabudowy”, z dnia 28 czerwca 2011 roku, numer BK (...), wydaną przez Wójta Gminy K..

Sąd Rejonowy ustalił, że działka numer (...) znajduje się w piątym rzędzie zabudowy od ul. (...) i czwartym od drogi gminnej biegnącej przez wieś S. w odległości około 180 m. Działka znajduje się na terenie enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej na działkach usytuowanych w oddaleniu pomiędzy asfaltową lokalną drogą gminną od strony południowej we wsi S. i w kierunku północnym do drogi wojewódzkiej – ul. (...) w kierunku L.-N., o dużym natężeniu ruchu. W sąsiedztwie działki numer (...) znajdują się nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i grunty rolne o charakterze mieszkaniowym, zagrodowym, pola uprawne. Na całym obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa o charakterze podmiejskim, na wydzielonych pod zabudowę jednorodziną działkach rolnych. Teren otaczający działkę uzbrojony jest w sieci energetyczną, wodociagową, gazową. Działki posiadają przyłącza do mediów, do działek niezabudowanych istnieje możliwość wybudowania przyłączy.

Sąd Rejonowy ustalił, że działka numer (...) jest ogrodzona płotem z siatki i zabudowana dwoma niewielkimi szopami drewnianymi. Działka ta powstała w wyniku podziałów działki (...), o powierzchni 0,81 ha, widniejącej w rejestrze z założenia ewidencji gruntów i budynków wsi s. z 1963 roku. Do rejestru powłaszczeniowego z 1976 roku zostały wpisane działki numer (...), o powierzchni 0,38 ha, numer(...) o powierzchni 0,20 ha, numer(...)o powierzchni 0,10 ha, numer (...)o powierzchni 0,20 ha. Podział działki numer (...) położonej we wsi S. na działki numer (...) został opisany w akcie notarialnym Repertorium A numer (...) z dnia 24 lutego 1976 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że dla działki numer (...) została wydana decyzja numer (...) z dnia 28 czerwca 2011 roku o warunkach zabudowy BK (...) dla inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego, z warunkiem, że obsługa komunikacyjna do drogi publicznej ma się odbywać poprzez drogę o szerokości minimum 5 m.

Sąd Rejonowy ustalił, że działka nr (...) nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Obecnie nieformalny dojazd stanowi prywatna droga od ul. (...) o szerokości 3 m, uwzględniana w wariantcie III (kolor niebieski) opinii biegłego geodety Z. P., o długości 160 m, zajmująca 844 m<sup>2</sup>. Droga ta przebiega po działkach numer (...).

Sąd Rejonowy uznał, że wariant III przebiegu drogi koniecznej na nieruchomościach stanowiących działki numer (...), z istniejącą drogą prywatną o szerokości 3 m, oraz po działkach numer (...), stanowiących własność W. P. i I. P. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej (niezabudowanej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i gospodarczym, ogrodzonej, z licznymi nasadzeniami drzew i krzewów przydomowego ogrodu, z ustanowioną służebnością drogi koniecznej do działki numer (...) o szerokości 5 m wzdłuż wschodniej granicy) nie może być brany pod uwagę, ponieważ część projektowanej drogi biegnie po istniejących budynkach.

Sąd Rejonowy skazał, że w wariantcie I drogi koniecznej dla działki numer (...) droga ta przebiega w kierunku południowym do drogi gminnej wsi S., ma długość 210 m i zajmuje 1062 m<sup>2</sup>. Droga ta przebiega przez działki:

- działkę numer (...), niezabudowaną, stanowiącą własność małżonków W. P. i I. P. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, porośniętą przydomowym sadem i krzewami, ogrodzoną siatką stalową na słupkach metalowych mocowanych w gruncie; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0084 ha,

- działkę numer (...), stanowiącą własność Z. R., niezabudowaną, użytkowaną rolniczo, nieogrodzoną; w pasie projektowanej drogi znajduje się 25 letni orzech włoski, powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0015 ha,

- działkę numer (...), stanowiącą współwłasność małżonków K. M. (1) i T. M. w udziałach po 1/2 części, niezabudowaną, z posadzonymi drzewami i krzewami, zagospodarowaną jako teren zielony, ogrodzoną przy północnej granicy projektowanej drogi siatką stalową na słupkach stalowych mocowanych w gruncie z dwoma słupkami narożnymi; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0174 ha; na nieruchomości jest ustanowiona służebność drogi koniecznej o powierzchni 130 m<sup>2</sup>, wzdłuż wschodniej granicy działki, dla działek numer (...), podzielonej na działki numer (...),

- działkę numer (...), stanowiącą własność małżonków A. D. (1) i I. D. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, z urządzonym przydomowym ogrodem, ogrodzoną; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0080 ha i pokrywa się z ustanowioną służebnością drogi koniecznej dla działek numer (...), podzielonej na działki nr (...),

- działkę numer (...), stanowiącą współwłasność małżonków J. Z. i R. Z. w udziałach po 1/2 części, usytuowaną przy drodze gminnej wsi S., ogrodzoną, zabudowaną od projektowanej drogi koniecznej budynkiem mieszkalnym w odległości 3,63 m, gospodarczym w odległości 0,41 m; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0152 ha i pokrywa się z ustanowioną służebnością drogi koniecznej dla działek numer (...), podzielonej na działki numer (...),

- działkę numer (...), stanowiącą współwłasność małżonków M. C. (2) i M. C. (1) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, niezabudowaną, nieogrodzoną, użytkowaną rolniczo; powierzchnia wydzielona pod projektowaną służebność drogi koniecznej wynosi 0,0171 ha i pokrywa się z ustanowioną służebnością drogi koniecznej dla działek numer (...), podzielonej na działki numer (...),

- działki numer (...), stanowiące własność R. Z., niezabudowane; powierzchnia pod projektowaną służebność drogi koniecznej wydzielona z działki numer (...) wynosi 0,0159 ha, wydzielona z działki numer (...) wynosi 0,227 ha, przy czym pokrywa się z ustanowioną służebnością drogi koniecznej dla działek numer (...), podzielonej na działki numer (...).

Sąd Rejonowy wskazał, że w wariancie II służebności drogi koniecznej dla działki numer (...), oznaczonym kolorem zielonym, droga ta ma przebieg w kierunku wschodnim, a następnie północnym do ul. (...), długość około 300 m i zajmuje 1516 m<sup>2</sup>. Droga ta przebiega przez działki:

- działkę numer (...), niezabudowaną, stanowiącą własność małżonków W. P. i I. P. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, porośniętą przydomowym sadem i krzewami, ogrodzoną siatką stalową na słupkach metalowych mocowanych w gruncie; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0083 ha,

- działkę numer (...), stanowiącą własność Z. R., niezabudowaną, użytkowaną rolniczo, nieogrodzoną; w pasie projektowanej drogi znajduje się 25 letni orzech włoski; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0060 ha,

- działkę numer (...), stanowiącą własność K. M. (2), w pasie projektowanej drogi obsadzoną szpalerem tui; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0008 ha,

- działkę nr (...), stanowiącą współwłasność K. M. (1) i T. M. w udziałach po 1/2 części, niezabudowaną, z posadzonymi drzewami i krzewami, zagospodarowaną jako teren zielony, ogrodzoną przy północnej granicy projektowanej drogi siatką stalową na słupkach stalowych mocowanych w gruncie z dwoma słupkami narożnymi; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0041 ha,

- działkę numer (...), stanowiącą własność R. Z., grunty orne, z ustanowioną w pasie drogi koniecznej służebnością przesyłu mediów; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0089 ha,

- działkę numer (...), stanowiącą własność A. D. (2), grunty orne; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0372 ha,

- działkę numer (...), stanowiącą własność (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., grunty orne; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0863 ha.

Sąd Rejonowy wskazał, że w wariancie IV drogi koniecznej dla działki numer (...) droga ta ma przebieg w kierunku południowym do drogi lokalnej gminnej wsi S., długość około 190 m i zajmuje 941 m<sup>2</sup>. Droga ta przebiega przez działki:

- działkę numer (...), stanowiącą własność małżonków M. B. (1) i M. B. (3), niezabudowaną, porośniętą drzewami owocowymi i krzewami, ogrodzoną siatką stalową na słupkach stalowych; powierzchnia zajęta do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0202 ha,

- działkę numer (...), stanowiącą współwłasność G. M. i E. D. w udziałach po 1/2 części, usytuowaną przy drodze gminnej wsi S., niezabudowaną, nieogrodzoną, z nasadzeniami drzew – 2 jabłoni, 3 czereśni, orzecha włoskiego, śliwy, leszczyny, 2 krzewów czarnego bzu, jesionu i lilaków w pasie projektowanej drogi; zajęta powierzchnia do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0284 ha,

- działkę numer (...) , stanowiącą własność L. W., usytuowaną przy drodze gminnej wsi S., zabudowaną domem jednorodzinny, zasadzoną krzewami i przydomowym ogrodem od strony południowej, częściowo ogrodzoną; w pasie projektowanej drogi znajdują się dwie bramy ogrodzeniowe z prętów metalowych o szerokości 4 i 3 m, usytuowane na wprost urządzonej drogi prywatnej w kierunku ul. (...) oraz przy wjeździe na drogę gminną wsi S.; projektowana droga przebiega tuż przy ścianie budynku mieszkalnego, zajęta powierzchnia do służebności projektowanej drogi wynosi 0,0455 ha.

Sąd Rejonowy wskazał, że biegła z zakresu (...) wyliczyła wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej:

1) według wariantu I – 74 259 zł,

2) według wariantu II – 185 989 zł,

3) według wariantu IV – 169 866 zł.

Wariant III nie został wyceniony.

Sąd Rejonowy wskazał dowody, na podstawie których dokonał ustaleń faktycznych, oraz przedstawił swoje stanowisko w zakresie oceny dowodów.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisów art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. i wskazał, że przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych. Przez brak dostępu do drogi publicznej rozumie się nie tylko całkowity brak takiego dostępu, lecz także brak prawnie zapewnionego nieskrępowanego, trwałego dostępu do drogi publicznej. Istnienie przy tym ewentualnego dostępu prekaryjnego nie może zastąpić dostępu, o jakim mowa w art.145 k.c.

Sąd Rejonowy wskazał, że wybór konkretnego przebiegu drogi koniecznej dla nieruchomości wnioskodawcy wymagał analizy, który z możliwych wariantów drogi koniecznej służyłby potrzebom nieruchomości niemającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a jednocześnie stanowiłby jak najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić.

Sąd Rejonowy uznał, że działka nr (...) położona w miejscowości S., stanowiąca własność A. Z. i P. Z., nie ma trwale prawem zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej, zaś wnioskodawcy, a wcześniej również ich poprzednicy, do swojej działki dojeżdżali ustanowioną nieformalną prywatną drogą prywatną po działkach numer (...).

Sąd Rejonowy wskazał, że postanowił ustanowić służebność drogi koniecznej dla działki numer (...) zgodnie z wariantem numer I. W ocenie Sądu, jest to najbardziej optymalny wariant, uwzględniający interes społeczno-gospodarczy każdej ze stron. Nie bez znaczenia w takich sprawach pozostaje także fakt wykorzystywania szlaku drogowego dla potrzeb komunikacyjnych sąsiednich działek. Droga konieczna według wariantu tego wariantu biegnie skrajem działek ewidencyjnych, a nie pomiędzy zabudowaniami mieszkalno-gospodarczymi znajdującymi się na działkach według wariantu III. W żaden sposób szlak ten nie ogranicza sposobu użytkowania działek (...) lub ich innego zagospodarowania w przyszłości, gdyż droga ta usytuowana jest w nieużytkowanych częściach obciążonych działek, a przebieg drogi koniecznej na działkach numer (...) pokrywa się z ustanowioną służebnością drogi koniecznej dla działek numer (...), podzielonej na działki numer (...).

Sąd Rejonowy uznał, że ustanowienie służebności według wariantu numer I nie będzie stanowić nadmiernego obciążenia dla właścicieli działek numer (...), w tym dla nieruchomości zabudowanych numer (...), przy zachowanej odległości projektowanej drogi koniecznej od budynków na działce numer (...) i budynku na działce numer (...).

Sąd Rejonowy uznał, że za wyborem wariantu numer I przemawiają również względy ekonomiczne. Ustanowienie drogi koniecznej w tym miejscu będzie wiązało się z „ponoszeniem mniejszych kosztów do urządzenia wykorzystywanego traktu też przez właścicieli mających w tym miejscu służebności drogi koniecznej dla działek nr (...)”. Przeprowadzenie drogi koniecznej według wariantu sporządzonego jako I stanowi wynik łącznej oceny: potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntów, przez które droga ma prowadzić, oraz interesu społeczno-gospodarczego.

Sąd Rejonowy wskazał, że „na podstawie” opinii biegłej J. S. (2) zasądził tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności od P. Z., A. Z. solidarnie na rzecz W. P. i I. P. kwotę 20064 zł, Z. R. kwotę 3052 zł, K. M. (1) i T. M. według udziałów kwotę 9255 zł, A. D. (1) i I. D. kwotę 4122 zł, M. C. (2) i M. C. (1) kwotę 8436 zł, J. Z. i R. Z. według udziałów kwotę 9562 zł, R. Z. kwotę 20038 zł.

\*

Od postanowienia z dnia 9 grudnia 2019 roku apelacje wnieśli:

- 1) A. Z. i P. Z., reprezentowani przez pełnomocnika,
- 2) K. M. (1) i T. M., reprezentowany przez K. M. (1), jako pełnomocnika,
- 3) J. Z. i R. Z., reprezentowani przez pełnomocnika.

÷

A. Z. i P. Z., wskazali, że zaskarżają postanowienie „w części, w której Sąd zasądził od wnioskodawców wynagrodzenie na rzecz uczestników:

- K. M. (1) i T. M. - w kwocie po 4.627,50 zł;
- I. D. i A. D. (1) - w kwocie 4.122 zł;
- M. C. (1) i M. C. (2) - w kwocie 8.436 zł;
- R. Z. i J. Z. - w kwotach po 4.781 zł;

- R. Z. - w kwocie 20.038 zł”.

Wnioskodawcy zarzucili:

„1) naruszenie prawa materialnego - art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji nieprawidłowe zastosowanie, polegające na wadliwym zawyżeniu wynagrodzeń tych uczestników, którzy są właścicielami gruntów już stanowiących drogi - przeznaczonych pod drogi;

2) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy - art. 278 § 1 k.p.c. poprzez niepowołanie innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, w sytuacji gdy opinia biegłego w sprawie była w części oczywiście błędna, co skutkowało zasądzeniem uczestnikom, którzy są właścicielami gruntów już stanowiącymi drogi - przeznaczonymi pod drogi, zawyżonych wynagrodzeń;

3) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy - art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez bezkrytyczne oparcie ustaleń, stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, na wnioskach wadliwej w części opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, co skutkowało zasądzeniem zawyżonych wynagrodzeń”.

A. Z. i P. Z. wniosli:

„- o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od wnioskodawców A. Z. i P. Z. solidarnie jednorazowych wynagrodzeń za ustanowioną służebność na rzecz: K. M. (1) i T. M., I. D. i A. D. (1), M. C. (1) i M. C. (2), R. Z. i J. Z., R. Z., w kwotach ustalonych przez biegłego, o którego powołanie wnoszą w niniejszej apelacji;

- o zasądzenie solidarnie od uczestników K. M. (1), T. M., M. C. (1), M. C. (2), R. Z., J. Z. solidarnie na rzecz wnioskodawców A. Z. i P. Z. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

(...) o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości celem ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na gruntach, które już są drogami - są już przeznaczone pod drogi.

Ewentualnie wniosli o uchylenie postanowienia w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania”<sup>2</sup> (k. 607-609).

÷

K. M. (1) i T. M. zaskarżyli postanowienie z dnia 9 grudnia 2019 roku w całości.

Uczestnicy zarzucili:

„1. naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 145 § 1 k.c., który stanowi, że wnioskodawcy, jako właściciele działki nr (...) mogliby żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (drogi koniecznej), jeżeli nieruchomość ta nie miałaby odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, w szczególności z dokumentu urzędowego - aktu notarialnego umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z dnia 13.03.2015 roku ( (...)) – sporządzonego przez notariusza R. M. – jednoznacznie wynika, iż nieruchomość ma odpowiedni dla zakupionej działki rekreacyjnej dostęp do ulicy (...);

2. naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 145 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 5 k.c. z powodu ustanowienia służebności na rzecz wnioskodawców P. i A. małż. Z., pomimo, że w sposób oczywisty dla wszystkich uczestników niniejszego postępowania - nadużyli oni swojego prawa podmiotowego, gdyż nabywając aktem notarialnym z dnia 13.03. 2015 roku działkę nr (...) o powierzchni 1 000 m<sup>2</sup> od M. B. (2) z dostępem do drogi publicznej (ulicy (...)), poprzez 3 metrową drogę dojazdową – mieli pełną świadomość, że kupują działkę rekreacyjną, a nie działkę budowlaną i nie otrzymają pozwolenia na budowę, ale wnioskodawcy już dnia 08.06.2015

roku złożyli wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej, poprzez ustanowienie w innym miejscu niż ich droga dojazdowa, drugiej drogi dojazdowej do ulicy (...) o szerokości 5 metrów i powierzchni 1 500 m<sup>2</sup>, po to, aby mogli uzyskać pozwolenie na budowę i sprzedać działkę z zyskiem, podczas gdy takie działanie (skłócające kilkudziesięciu „sąsiadów” od ulicy (...) w L. aż do wsi S. i inicjujące wieloletnie postępowanie sądowe pod pozorem zapłaty wynagrodzenia w wysokości symbolicznej kwoty 1 000 zł „do proporcjonalnego podzielenia między uczestnikami postępowania”) - nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Nadto na wypadek niezaaprobowania w/w zarzutów zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

3. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, ponieważ z treści dowodu - dokumentu urzędowego (aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 13.03.2015 roku, sporządzonego przez notariusz R. M., Rep. A, Nr (...)) - wynika co innego niż przyjął Sąd (przeinaczenie), a konkretnie Sąd przyjął, że „w akcie notarialnym znalazło się nieprawdziwe zapewnienie, że działka posiada dostęp do drogi publicznej”, podczas gdy oświadczenie sprzedającej M. B. (2), że działka „posiada dostęp do drogi publicznej” było prawdziwe i udokumentowane dokumentem urzędowym (wspomnianym w akcie notarialnym) w postaci decyzji administracyjnej nr (...) Wójta Gminy K. z dnia 28.06.2011 roku o warunkach zabudowy, a nadto sprzedająca przenosząc własność sprzedawanej nieruchomości na kupujących, przeniosła także posiadanie przyległej do nieruchomości drogi dojazdowej, szerokości 3 metrów;

4. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, gdyż Sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle potwierdzone-jeśli chodzi o ustawy obowiązek z art. 145 § 2 k.c. wywołania opinii biegłego geodety celem wyznaczenia służebności drogi koniecznej przez 3 metrową drogę dojazdową, która była przedmiotem umowy notarialnej z dnia 13.03.2015 roku, nadto niewezwanie nawet do udziału w sprawie właścicieli działek graniczących z drogą dojazdową wnioskodawców, działek (...), kosztem których to nieruchomości można by poszerzyć o 2 metry istniejącą, trzymetrową drogę dojazdową - na wypadek nieoddalenia wniosku, co samo w sobie stanowi oczywiste naruszenie przepisu art. 510 § 2 k.p.c. i co ewidentnie świadczy o wpływie tego uchybienia na treść wydanego orzeczenia;

5. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału z powodu dowolnej oceny materiału dowodowego, wewnętrznej sprzeczności i nieprawdziwości stwierdzeń, oraz wyciągania wniosków kolidujących z zasadami doświadczenia życiowego, między innymi z powodu nieprawdy, że działka nr (...) nie ma bezpośredniego dojazdu do drogi publicznej, że „prywatna droga” o szerokości 3 m była uwzględniana w wariantcie III opinii biegłego P., że wariant I opinii biegłego jest najbardziej optymalny, podczas gdy trzymetrowa droga dojazdowa do nieruchomości wnioskodawców nie biegnie pomiędzy działkami od początkowych numerów (...) a działkami od początkowych numerów (...) (str.6 uzasad.), tylko pomiędzy numerami działek zaczynającymi się od(...), a numerami zaczynającymi się od (...) (str. 12 uzasad.), a skoro Sąd pisze, że to droga prywatna (str. 5), to należało zainteresowanych - właścicieli z działek (...) zawiadomić o niniejszym postępowaniu, a nadto nie można twierdzić, że wariant I jest najbardziej optymalny i uwzględnia interes społeczno-gospodarczy, podczas gdy trzy najbardziej optymalne warianty nie były przedmiotem opinii biegłego geodety, a proponowanie przebiegu drogi koniecznej według wariantu I nie jest racjonalne, ani ekonomiczne, zwłaszcza, że spowodowałoby całkowity spadek atrakcyjności naszej działki (...), która objeżdżana byłaby z trzech stron, gdyż o zezwolenie na obciążenie naszej działki wystąpiliby właściciele działek (...), nadto spowodowałoby to nadmierne drgania i możliwość uszkodzenia domu na działce (...), skoro projektuje się odległość od budynku tylko na 2,81 m, oraz zawalenie budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego na działce nr (...), skoro projektuje się przejazd od budynku mieszkalnego (...) m i od budynku gospodarczego zaledwie 0,41 m”.

K. M. (1) i T. M. wnieśli o „zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji z powodu nierozpoznania istoty sprawy, oraz zasądzenie od wnioskodawców solidarnie na ich rzecz kosztów postępowania, poniesionych w tej sprawie za obie instancje”3 (k. 613-618).



J. Z. i R. Z. zaskarżyli postanowienie z dnia 9 grudnia 2019 roku w całości.

Uczestnicy zarzucili:

„1) poczynienie błędnych ustaleń faktycznych szczegółowo opisanych w uzasadnieniu niniejszego pisma,

2) naruszenie art. 145 k.c. poprzez błędną jego interpretację i niewłaściwe jego zastosowanie, tj. ustanowienie służebności drogi koniecznej nie spełniającej wymogu jak najmniejszego obciążenia gruntów, przez które droga konieczna ma przechodzić,

3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, tj. pominięcie wariantów ustanowienia drogi koniecznej, które zgodnie z treścią art. 145 k.c. powinny być wybrane przy uwzględnieniu jak najmniejszego obciążenia gruntów, przez które droga konieczna ma przechodzić”.

Uczestnicy wnieśli o „zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w całości ewentualnie poprzez ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze (...), położonej w miejscowości S. (gmina K.), służebności drogi koniecznej tak jak przebieg wskazany w III wariantcie wskazanym przez biegłego sądowego geodetę, lecz przeprowadzonej po istniejącej drodze przylegającej do działki wnioskodawców ewentualnie poprzez ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze (...), położonej w miejscowości S. (gmina K.), służebności drogi koniecznej zgodnie z IV wariantem wskazanym przez biegłego sądowego geodetę ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji”<sup>4</sup> (k. 625-635).

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik J. Z. i R. Z. popierał apelację oraz wnosił o oddalenie apelacji wnioskodawców. Wnosił również o zasądzenie na rzecz J. Z. i R. Z. kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 1061v-1062).

K. M. (1) i T. M. popierali swoją apelację (k. 1062).

Pełnomocnik P. Z. i A. Z. popierał apelację wnioskodawców oraz wnosił o oddalenie apelacji uczestników (k. 1062).

Pełnomocnik I. P. i W. P. oświadczył, że pozostawia wszystkie apelacje do uznania Sądu (k. 1062).

Pełnomocnik J. S. (1) i T. S. wnosili o oddalenie wszystkich apelacji (k. 1062).

Pełnomocnik L. L. (1) i M. Z. (2) wnosili o oddalenie wszystkich apelacji. Oświadczył również, że szczegółowe stanowisko zostało zajęte w piśmie procesowym przesłanym w dniu 28 czerwca 2022 roku (k. 1062).

J. N. (1) oświadczył, że podtrzymuje stanowisko wyrażone w piśmie procesowym oraz wnosi o oddalenie wszystkich apelacji (k. 1062).

\*

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

Apelacje uczestników są zasadne w całym zakresie zaskarżenia, przy czym nie wszystkie zawarte w niej zarzuty i wnioski są trafne.

Zasadna jest również apelacja wnioskodawców, chociaż z innych przyczyn niż podniesione w jej treści jako zarzuty apelacyjne.

÷

W rozpoznawanej sprawie zaskarżone postanowienie podlega uchyleniu w całości, a sprawa przekazaniu Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ponieważ Sąd ten nie rozpoznał częściowo istoty sprawy, a jednocześnie zachodzą okoliczności faktyczne, które w świetle przepisów Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej uniemożliwiają rozpoznanie tej istoty i wydanie rozstrzygnięcia merytorycznego przez Sąd Okręgowy w L. jako sąd drugiej instancji.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że częściowe nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji było wynikiem całkowicie bezkrytycznego przyjęcia, że droga konieczna, jaka miałyby zostać ustanowiona dla nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), objętej wnioskiem, ma mieć szerokość 5 metrów. Jak się wydaje, Sąd Rejonowy dokonał takiego ustalenia na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 26 czerwca 2011 roku, (...) o warunkach zabudowy, wydanej przez Wójta Gminy K. w sprawie (...) (...), i przyjął, że w tym zakresie jest związany tą decyzją.

Powyższe ustalenie faktyczne, jak i stanowisko co do związania przez sąd w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej decyzją administracyjną o warunkach zabudowy, gdy chodzi o określenie szerokości drogi koniecznej, są błędne.

Z powołanej wyżej decyzji administracyjnej z dnia 28 czerwca 2011 roku wynika, że organ administracji, na wniosek M. B. (2), ówczesnego właściciela nieruchomości, ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domu jednorodzinnego na działce numer (...), położonej w miejscowości S., w sposób zaznaczony na załączniku graficznym w skali 1:1000 linią koloru czerwonego i literami (...).

Z postanowienia zawartego w punkcie 4 decyzji, zatytułowanego „Ustalenia dotyczące wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacji”, wynika (lit. f), że dojazd („obsługa komunikacyjna”) do nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) ma się odbywać z ulicy (...) przez istniejącą drogę dojazdową, przy czym z uzasadnienia decyzji wynika, że chodzi o istniejącą na gruncie drogę dojazdową o szerokości 3 m, a więc o drogę przebiegającą pasem wzdłuż granicy działek numer (...) oraz działek numer (...).

W punkcie 4 f) znalazło się wskazanie, że droga dojazdowa powinna spełniać wymagania wynikające z § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy czym kwestia ta miała zostać rozstrzygnięta na etapie pozwolenia na budowę.

Z powołanej wyżej decyzji wynika zatem, że dla potrzeb ustalenia warunków inwestycji objętej wnioskiem M. B. (2) wystarczający jest dojazd do nieruchomości od ulicy (...) istniejącą drogą. Z uzasadnienia tej decyzji wynika, że pierwotnie, a mianowicie w decyzji z dnia 21 grudnia 2010 roku, wydanej w sprawie (...) (...), przyjęto, że przylegająca do działki numer (...) droga dojazdowa, stanowiąca (faktyczny – SO) dostęp do drogi publicznej, nie spełnia wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i w związku z tym odmówiono wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzja z dnia 21 grudnia 2010 roku, wydana w sprawie (...) (...), została jednak uchylona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. decyzją z dnia 16 lutego 2011 roku, wydaną w sprawie (...) (...), które przyjęło, że ocena co do parametrów drogi nie należy do organu pierwszej instancji ustalającego warunki zabudowy, a przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku należy stosować dopiero na etapie zatwierdzania projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę (k. 132).

Biorąc pod uwagę treść decyzji z dnia 26 czerwca 2011 roku, Nr (...) o warunkach zabudowy, wydanej przez Wójta Gminy K. w sprawie (...) (...), należy zatem uznać, że oczywiście błędne jest ustalenie Sądu pierwszej instancji, iż z decyzji tej wynika warunek, że obsługa komunikacyjna do drogi publicznej ma się odbywać poprzez drogę o szerokości minimum 5 m. Ustalenie w tym zakresie pozostaje w sprzeczności z powołaną przez Sąd pierwszej instancji decyzją.

W dalszej kolejności należy wskazać, że kryteria przeprowadzenia (przebiegu) drogi koniecznej określają przepisy art. 145 § 2 i 3 k.c., nie zaś przepisy prawa administracyjnego, w szczególności przepisy ustawy o drogach publicznych i przepisy wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych lub przepisy ustawy – Prawo budowlane i przepisy wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych.

Przepisy budowlane nie mogą być traktowane z jednej strony jako bezwzględna przeszkoda do przeprowadzenia drogi koniecznej przez inną nieruchomość, a z drugiej, jako wyznacznik kryteriów, jakim powinno odpowiadać przeprowadzenie (przebieg) drogi koniecznej<sup>5</sup>. W omawianym zakresie w pierwszym rzędzie decydują kryteria wynikające z przepisów art. 145 § 1, 2 i 3 k.c.

Tylko ubocznie należy wskazać, że przepisy zawarte w § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku nie wykluczają urządzenia „drogi” o szerokości równej lub nawet mniejszej niż 3 m.

Przepisy zawarte w § 14 wskazanego rozporządzenia stanowią, że:

1. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m.
2. Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów.
3. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m.
4. Dojścia i dojazdy do budynków, z wyjątkiem jednorodzinnych, zagrodowych i rekreacji indywidualnej, powinny mieć zainstalowane oświetlenie elektryczne, zapewniające bezpieczne ich użytkowanie po zapadnięciu zmroku.

Droga konieczna ustanowiona przez sąd na podstawie art. 145 k.c. nie musi mieć postaci jezdni, czy też ciągu pieszo-jezdnego. W konkretnym wypadku może się wręcz okazać, że ze względu na szczególne okoliczności sprawy możliwe jest ustanowienie jedynie służebności przechodu, której przeprowadzenie nastąpi z uwzględnieniem istniejących na gruncie warunków umożliwiających jedynie ruch pieszych i to w granicach przestrzennych pozwalających jedynie na taki ruch.

÷

Kolejną przyczyną nierozpoznania istoty sprawy, ściśle związaną z pierwszą, było w oczywisty sposób błędne ustalenie, że dotychczasowa droga dojazdowa do nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) („droga prywatna”) znajduje się we wschodniej części tej nieruchomości, a mianowicie na styku nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...) oraz nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...), i że została uwzględniona w wariancie III przebiegu drogi koniecznej, wskazanym w opinii biegłego geodety.

Ze zgodnych w omawianym zakresie twierdzeń wnioskodawców i uczestników, a także z dowodów w postaci map, fotografii, protokołów i szkiców z oględzin oraz opinii biegłego geodety jednoznacznie wynika, że droga dojazdowa od strony ulicy (...) przebiega na styku nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...) oraz nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...) (k. 111-112v, 117, 130-133, 201, 213, 272-275, 276-2786, 335-337, 339, 847-848, 966, 974, 1008, 1040-1041, 1074-1075, 1078-1082).

Prawidłowe jest natomiast ustalenie Sądu pierwszej instancji, że nieruchomość oznaczona jako działka numer (...), stanowiąca własność P. Z. i A. Z., nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2017 roku Sąd Rejonowy L. dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego geodety Z. P. na okoliczność zaprojektowania służebności drogi koniecznej do „działki” numer(...), między innymi w „wariacie przebiegu proponowanym przez pełnomocnika uczestników R. i J. Z. (...) od ul. (...) po działkach nr (...) – z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów przez które droga ma prowadzić” (k. 309-310).

Wykonując postanowienie dowodowe z dnia 7 lipca 2017 roku, biegły z zakresu geodezji Z. P. sporządził opinię, w której opracował trzy dodatkowe projekty („warianty”) przeprowadzenia (przebiegu) drogi koniecznej:

1) wariant II, według którego droga konieczna została przeprowadzona po nieruchomościach oznaczonych jako działki numer (...) (k. 336-337, 339),

2) wariant III, według którego droga konieczna została przeprowadzona po nieruchomościach oznaczonych jako działki numer (...) (k. 336-337, 339),

3) wariant IV, według którego droga konieczna została przeprowadzona po nieruchomościach oznaczonych jako działki numer (...) (k. 336-337, 338).

Żaden z projektów („wariantów”) przeprowadzenia (przebiegu) drogi koniecznej opracowanych przez biegłego geodetę nie obejmował istniejącej na gruncie drogi dojazdowej znajdującej się w zachodniej części nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...) oraz we wschodniej części nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...). Wynika to jednoznacznie z treści opinii geodezyjnej, a znajduje dodatkowe potwierdzenie w treści opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości (k. 386 i operat dołączony do okładki akt; 427-429).

Postanowienie dowodowe z dnia 7 lipca 2017 roku (k. 309-310) było częściowo nieprecyzyjne, gdy chodzi o zakres dowodu z opinii biegłego geodety, ponieważ ogólnie wymieniało nieruchomości oznaczone jako działki numer (...), przez które miała przebiegać droga konieczna, dlatego też biegły sporządził warianty przeprowadzenia (przebiegu) drogi koniecznej w taki sposób, w jaki odczytał treść postanowienia dowodowego.

Nie tylko z treści opinii, ale i z całego pozostałego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że nie jest możliwe przeprowadzenie drogi koniecznej w sposób wskazany w wariacie III opinii biegłego geodety, ponieważ na granicy nieruchomości wskazanych w tym wariacie nie istnieje jakkolwiek szlak komunikacyjny, lecz znajduje się tam ogrodzenie między sąsiadującymi nieruchomościami, prostopadłe do ulicy (...), a na nieruchomościach oznaczonych jako działki numer (...) znajdują się budynki położone albo przy wschodniej granicy tych nieruchomości albo w bliskiej odległości od granicy, zaś na nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) przy zachodniej granicy tej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny oraz ciąg drzew i krzewów. Zwrócić przy tym należy uwagę, że ani wnioskodawcy ani uczestnicy nawet nie rozważali możliwości przeprowadzenia drogi koniecznej w ten właśnie sposób.

W omawianym zakresie trafne są zarzuty apelacji uczestników dotyczące błędu Sądu pierwszej instancji w ustaleniach faktycznych.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że popełniając ten błąd, Sąd Rejonowy wyeliminował a priori potrzebę analizy, czy w rozpoznawanej sprawie powinien mieć zastosowanie przepis art. 145 § 2 k.c.

Całokształt powyższych rozważań prowadzi do wniosku, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy w stopniu uzasadniającym uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, nie dokonując oceny możliwości przeprowadzenia drogi koniecznej istniejącym już szlakiem drogowym – pasem wzdłuż granicy działek numer (...) oraz działek numer (...).

Nierozpoznanie istoty sprawy uzasadniające uchylenie zaskarżonego orzeczenia (wyroku lub postanowienia orzekającego co do istoty sprawy) i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania nie musi dotyczyć całości zasady dochodzonego roszczenia. W pewnych sytuacjach nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie części tylko okoliczności

faktycznych wyznaczających podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia może uzasadniać uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania<sup>7</sup>.

Widoczna w oczywisty sposób w rozpoznawanej sprawie konieczność oceny możliwości przeprowadzenia drogi koniecznej istniejącym już szlakiem drogowym – pasem wzdłuż granicy działek numer (...) oraz działek numer (...) uzasadniała wezwanie przez Sąd pierwszej instancji do udziału w sprawie właścicieli nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...). W tym zakresie trafny jest zarzut podniesiony w apelacji K. M. (1) i T. M..

Właściciele nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), a więc M. Z. (1) i M. B. (1), byli uczestnikami postępowania. W chwili obecnej w odniesieniu do tej nieruchomości nastąpiła zmiana stanu prawnego, ponieważ na podstawie umowy z dnia 18 grudnia 2019 roku o częściowy podział majątku wspólnego własność nieruchomości nabyła M. Z. (1) (k. 1022-1023v – kopia aktu notarialnego Repertorium A numer (...)).

W toku dalszego postępowania w sprawie powinna brać udział jedynie M. Z. (1), a w odniesieniu do M. B. (1) przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji powinien rozważyć odmowę dopuszczenia tego uczestnika do dalszego udziału w sprawie (art. 510 § 1 k.p.c.).

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2022 roku Sąd Okręgowy wL. wezwał do udziału w sprawie M. Z. (2), L. L. (1) i J. N. (1) (k. 892-892v).

M. Z. (2) jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,1 ha, objętej księgą wieczystą numer (...) (k. 855-862 – informacja odpowiadająca pełnej treści księgi wieczystej).

M. Z. (2) jest również właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) o powierzchni 0,0077 ha, objętej księgą wieczystą numer (...) (k. 863-867 – informacja odpowiadająca pełnej treści księgi wieczystej).

Własność nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...) M. Z. (2) nabyła odpowiednio na podstawie umowy darowizny z dnia 30 grudnia 2008 roku (k. 1000-1001 – kopia umowy) oraz umowy darowizny z dnia 18 lipca 2013 roku (k. 1006-1007v – kopia umowy), zawartych z rodzicami – S. L. i L. L. (1).

L. L. (1) jest współwłaścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), objętej księgą wieczystą numer (...) (k. 868-874 – informacja odpowiadająca pełnej treści księgi wieczystej).

Powyższa nieruchomość stanowiła przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej L. L. (1) i S. L.. S. L. zmarł w dniu 16 listopada 2020 roku (k. 885-886), przy czym stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej numer (...) nie uwzględnia skutków prawnych tego faktu.

J. N. (1) jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), o powierzchni 0,21 ha, objętej księgą wieczystą numer (...) (k. 875-880 – informacja odpowiadająca pełnej treści księgi wieczystej).

W uzasadnieniu postanowienia 21 maja 2002 roku, III CKN 948/008, Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że wstąpienie zainteresowanego do udziału w sprawie dopiero w postępowaniu apelacyjnym (art. 510 § 1 zdanie pierwsze in fine k.p.c.), powodujące – w okolicznościach sprawy – pozbawienie go prawa do zaskarżenia orzeczenia sądu drugiej instancji (art. 78 w związku z art. 176 ust. 1 Konstytucji), stanowi podstawę uchylenia zaskarżonego postanowienia sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Stan faktyczny, jaki legł u podstaw sprawy Sądu Okręgowego w L., od postanowienia którego wniesiona została kasacja do Sądu Najwyższego, rozstrzygnięta postanowieniem z dnia 21 maja 2002 roku, III CKN 948/00, był pod względem proceduralnym taki sam, jak stan faktyczny w sprawie(...).

Zebrany w sprawie materiał procesowy, w tym dowodowy, daje podstawę do ustalenia faktów, których ocena prowadzi do jednoznacznego wniosku, że ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), powinno nastąpić na nieruchomościach oznaczonych jako działki numer (...), a przeprowadzenie

(przebieg) tej służebności powinno uwzględniać istniejący na gruncie szlak drogowy – pas wzdłuż granicy działek numer (...) oraz działek numer (...).

Przede wszystkim należy przypomnieć, że służebność gruntowa, której przymusowego ustanowienia może żądać właściciel nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jest jedynie potrzebną służebnością drogową (drogą konieczną), co wynika jednoznacznie z treści przepisu art. 145 § 1 k.c. Wyrażenie „potrzebna służebność gruntowa (droga konieczna)” jest wyrażeniem normatywnym, które należy interpretować ściśle już chociażby z tego powodu, że ustanowienie omawianej służebności następuje w drodze przymusowej – na podstawie konstytucyjnego orzeczenia sądu, co stanowi wyjątek od reguły, że ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, w szczególności służebności gruntowej, może nastąpić jedynie w drodze umowy właściciela nieruchomości z przyszłą osobą uprawnioną.

Służebność gruntowa, której ustanowienia na podstawie art. 145 § 1 k.c. może żądać właściciel nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, zdeterminowana jest zatem względami koniecznej komunikacji z drogą publiczną i determinizm ten odnosi się nie tylko do samej zasady ustanowienia służebności, ale również co do jej treści – sposobu i zakresu wykonywania.

Przepisy art. 145 § 2 zd. 1 i 2 k.c. oraz art. 145 § 3 k.c. precyzują kryteria, według których należy określić przeprowadzenie (przebieg) drogi koniecznej.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych ugruntowane jest stanowisko, że z uwagi na różnorodność stanów faktycznych przesłanki przeprowadzenia (przebiegu) drogi koniecznej wymagają analizy okoliczności konkretnej sprawy, a w związku z tym nie ma podstaw do opracowania szczegółowego katalogu konkretnych kryteriów w tym zakresie, które miałyby charakter uniwersalny we wszystkich tego typu sprawach. Nie oznacza to jednak, że przy określaniu przeprowadzenia (przebiegu) drogi koniecznej nie mogą być brane pod uwagę pewne kryteria szczegółowe, które pojawiają się w statystycznie istotnej grupie spraw tego typu.

Stosownie do art. 145 § 2 k.c., przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Z tego względu istotne jest, w jaki sposób był dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej i z jakich przyczyn droga została go pozbawiona<sup>9</sup>, zaś wymogom wynikającym z powołanego przepisu odpowiada ustanowienie drogi koniecznej w pasie gruntu od lat już wyłącznie wykorzystywanym jako droga<sup>10</sup>.

Okolicznością bezsporną w rozpoznawanej sprawie jest fakt, że istniejąca na gruncie utwardzona droga biegnąca w kierunku południowym od ulicy (...) stanowi pas wzdłuż granicy działek numer (...) oraz działek numer (...). Z drogi tej prowadzą bramy wjazdowe na nieruchomości oznaczone jako działki numer (...) oraz wjazd na nieruchomość oznaczoną jako działka numer (...) (k. 117, 276-278, 847-848, 1040-1041, 1075-1079, 1081-1082; s. 62 operatu biegłej J. S. (2)).

Wskazana droga służy do normalnej komunikacji w zakresie przejazdu samochodów i przechodzenia pieszych do opisanych wyżej nieruchomości. Jako szlak komunikacyjny do tych nieruchomości istnieje i funkcjonuje od kilkudziesięciu lat. Korzystanie z tej drogi stanowi wynik co najmniej dorozumianej zgody właścicieli nieruchomości oznaczonych obecnie jako działki numer (...) oraz działki numer (...).

Część tej drogi przypadająca na obecne działki numer (...) widniała już na mapach z połowy lat siedemdziesiątych XX wieku (k. 966, 974), chociaż wtedy była błędnie przypisana do działki numer (...), jako przedłużenie działki numer (...) (w obecnych granicach) w kierunku północnym.

Wyodrębnienie części nieruchomości na przedmiotową drogę przez właścicieli sąsiadujących nieruchomości, oznaczonych obecnie jako działki numer (...) oraz działki numer (...), podyktowane było przy tym kształtem sąsiadujących nieruchomości i ich usytuowaniem. Nieruchomości, z których zostały wydzielone opisane wyżej działki,

były wydłużone w kierunku północnym, a wąskie w kierunku wschód-zachód. Korzystanie ze wspólnie wydzielonej drogi służyło właścicielom wszystkich sąsiadujących nieruchomości.

-----

Nieruchomości oznaczone obecnie jako działki numer (...) stanowiły wcześniej jedną nieruchomość oznaczoną jako działka numer (...).

W dniu 1 kwietnia 1975 roku wydany został akt własności ziemi numer (...), stwierdzający na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, że D. W. stała się z mocy samego prawa właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), o powierzchni 0,20 ha, położonej w S. (k. 928, 929).

W lutym 1993 roku nieruchomość oznaczona jako działka numer (...) została podzielona na działki:

- 1) numer (...), o powierzchni 0,09 ha,
- 2) numer(...) o powierzchni 0,05 ha,
- 3) numer (...) o powierzchni 0,06 ha

(k. 956-957).

W dniu 22 grudnia 1995 roku D. W. darowała córce – J. B. (obecnie S.) nieruchomość oznaczoną jako działka numer (...) (k. 955-955v).

Nieruchomości oznaczone jako działki numer (...) zostały w dniu 2 listopada 2002 roku wniesione przez D. W. do spółki cywilnej jako wkłady niepieniężne (k. 934-937), a następnie własność tych nieruchomości została przeniesiona w dniu 30 września 2003 roku na J. W. (k. 942-945).

W dniu 24 lipca 2008 roku J. W. darował swojej córce J. S. (1) (poprzednio B.) własność nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) (k. 959-960).

W dniu 3 listopada 2011 roku J. S. (1) (poprzednio B.) i jej mąż – T. S. kupili od J. W., na współwłasność w częściach równych, nieruchomość oznaczoną jako działka numer (...) (k. 948-949).

-----

Nieruchomości oznaczone obecnie jako działki numer (...) stanowiły wcześniej jedną nieruchomość oznaczoną jako działka numer (...).

W dniu 1 kwietnia 1975 roku wydany został akt własności ziemi numer (...), stwierdzający na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, że W. B. stał się z mocy samego prawa właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), o powierzchni 0,20 ha, położonej w S. (k. 966, 967).

W lutym 1976 roku nieruchomość oznaczona jako działka numer (...) została podzielona na działki:

- 1) numer (...), o powierzchni 0,10 ha,
- 2) numer (...) o powierzchni 0,10 ha

(k. 974).

Własność nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) nabyli na podstawie dziedziczenia ustawowego spadkobiercy W. B. – żona C. B. i dzieci – R. B. i M. C. (3), po 1/3 części (k. 971 – postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku).

W dniu 27 lipca 2007 roku R. B. darował M. C. (3) swój udział w nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), wynoszący 1/3 część (k. 968-970).

Nieruchomość oznaczona jako działka numer (...) była przedmiotem kolejnych umów przenoszących jej własność:

- 1) umowy darowizny z dnia 24 lutego 1976 roku (k. 975-976),
- 2) umowy sprzedaży z dnia 12 listopada 1980 roku (k. 977-978),
- 3) umowy o dożywocie z dnia 26 kwietnia 2002 roku (k. 979-980),
- 4) umowy o podział majątku wspólnego z dnia 9 marca 2004 roku (k. 982-984v),
- 5) umowy sprzedaży z dnia 13 marca 2015 roku (k. 985-986v).

Na podstawie tej ostatniej umowy własność nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) nabyli A. Z. i P. Z. (k. 985-986v)

-----

W dniu 13 czerwca 1975 roku wydany został akt własności ziemi numer (...), stwierdzający na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, że E. G. i jego żona A. G. stali się z mocy samego prawa właścicielami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), o powierzchni 0,38 ha, położonej w S. (k. 994).

W dniu 9 maja 2011 roku E. G. i A. G. darowali córce – L. W. własność nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) (k. 995-995v).

-----

Nieruchomości oznaczone obecnie jako działki numer (...) stanowiły wcześniej jedną nieruchomość oznaczoną jako działka numer (...).

W dniu 13 czerwca 1975 roku wydany został akt własności ziemi numer (...), stwierdzający na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, że S. L. stał się z mocy samego prawa właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), o powierzchni 0,20 ha, położonej w S. (k. 1011, 1012).

W grudniu 2008 roku działka numer (...) uległa podziałowi na działki:

- 1) numer(...), o powierzchni 0,1000 ha,
  - 2) numer (...), o powierzchni 0,1077 ha
- (k. 1002, 1004).

W dniu 30 grudnia 2008 roku S. L. i L. L. (1) darowali córce – M. Z. (2) własność nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) (k. 1000-1001).

W czerwcu 2013 roku działka numer (...) uległa podziałowi na działki:



1) numer (...), o powierzchni 0,0077 ha,

2) numer (...), o powierzchni 0,1000 ha

(k. 1008-1009).

W dniu 18 lipca 2013 roku S. L. i L. L. (1) darowali córce – M. Z. (2) własność nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) (k. 1006-1007v).

-----

W dniu 30 marca 1977 roku wydany został akt własności ziemi numer (...) (...), stwierdzający na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, że J. N. (2) i jego żona A. N. stali się z mocy samego prawa właścicielami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), o powierzchni 0,21 ha, położonej w S. (k. 1015).

W dniu 18 maja 1988 roku J. N. (2) i A. N. darowali synowi J. N. (2) własność nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) (k. 106-1016v).

÷

Powyższe ustalenia w zakresie położenia i ukształtowania nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...) oraz działki numer (...), a także co do zmian w zakresie stanu prawnego tych nieruchomości, prowadzą do jednoznacznego wniosku, że urządzenie i korzystanie z drogi dojazdowej na styku granic wskazanych dwóch grup nieruchomości leżało w interesie właścicieli tych nieruchomości i opierało się na wielostronnym porozumieniu.

Co więcej, nie ma żadnych dowodów, które wskazywałyby, że dojazd i dojście do nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), a po jej podziale na działki numer (...) i zmianie właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) dojazd i dojście do tej ostatniej nieruchomości, następowały w inny sposób niż przez opisaną wyżej drogę dojazdową.

Nie istnieją jakiegokolwiek przeszkody co do tego, aby przeprowadzenie (przebieg) drogi koniecznej dla nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) nastąpiło przy wykorzystaniu dotychczasowego szlaku drogowego.

Artykuł 145 k.c. nie jest źródłem roszczeń o ustanowienie służebności drogi zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej (niezbędnej) do nieruchomości. Przy ustanowieniu drogi koniecznej trzeba mieć na uwadze wzajemne interesy stron, a więc nie tylko żądającego ustanowienia drogi, lecz także właściciela nieruchomości, przez którą droga ta ma przechodzić. W rezultacie instytucja służebności drogi koniecznej nie może służyć wygodzie właściciela działki władającej kosztem ograniczenia praw właściciela działki obciążonej<sup>11</sup>.

Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno ograniczyć się do rozmiarów niezbędnych dla uzyskania połączenia swojej działki, nie mającej dostępu do drogi publicznej, z drogą publiczną<sup>12</sup>.

Należy jednoznacznie wskazać, że droga konieczna nie musi odpowiadać wymaganiom przewidzianym dla drogi publicznej, w szczególności nie może być rozumiana jako prosta kontynuacja poruszania się samochodem, jaką daje droga publiczna<sup>13</sup>. Oczywiście w aktualnej rzeczywistości społecznej i gospodarczej droga konieczna powinna uwzględniać możliwość poruszania się nią pojazdem mechanicznym, w szczególności samochodem, jeżeli nie wykluczają tego okoliczności konkretnego stanu faktycznego.

W wypadku, w którym przeprowadzenie (przebieg) drogi koniecznej do nieruchomości władającej może nastąpić w więcej niż jeden sposób, do sądu należy ocena, który ze sposobów tego przeprowadzenia (przebiegu) najlepiej

odpowiada kryteriom wynikającym z przepisów art. 145 § 2 i 3 k.c. W żadnym razie nie musi to oznaczać przebiegu drogi najwygodniejszego dla właściciela nieruchomości władnącej<sup>14</sup>.

Przeprowadzenie drogi koniecznej dla nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) według wariantu I, przyjętego przez Sąd pierwszej instancji za podstawę rozstrzygnięcia, nie odpowiada pierwszemu kryterium wskazanemu w przepisie art. 145 § 2 zd. 1 k.c. oraz nie uwzględnia interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.). Przeprowadzenie drogi koniecznej we wskazany sposób nie tylko prowadzi do stworzenia możliwości komunikacyjnych dla tej nieruchomości ponad rzeczywistą potrzebę, ale w rzeczywistości prowadzi do znacznego zwiększenia użyteczności tej nieruchomości i jej wartości rynkowej, w sytuacji, w której potrzeby komunikacyjne nieruchomości mogą być zaspokojone w inny sposób. Prowadzi też do paradoksu, w którym powierzchnia nieruchomości zajętych pod szlak drogowy, na którym miałyby być wykonywana służebność, jest większa niż powierzchnia nieruchomości władnącej. Oczywiście ta ostatnia okoliczność sama przez się nie wyklucza możliwości przeprowadzenia drogi koniecznej w taki właśnie sposób, jednak w sytuacji, gdy możliwe jest przeprowadzenie drogi koniecznej w sposób obciążający w mniejszym stopniu nieruchomości sąsiednie, to ten ostatni właśnie sposób powinien być wzięty pod uwagę.

Nie stanowi argumentu przemawiającego za przeprowadzeniem drogi koniecznej w sposób wskazany w wariantcie I okoliczność, że nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów jako działki numer (...), są obciążone „wzajemnie” służebnościami gruntowymi przejazdu i przechodu (k. 762-774, 779-790) w sposób umożliwiający korzystanie z drogi dojazdowej o szerokości 5 m do tych nieruchomości.

Wskazane wyżej służebności gruntowe powstały na skutek umów zawieranych przez właścicieli nieruchomości, którzy w ten sposób stworzyli prawną możliwość dojścia i dojazdu do swoich nieruchomości od drogi publicznej znajdującej się od strony południowej tych nieruchomości. Dla właścicieli tych nieruchomości nie jest bez znaczenia, kto i w jaki sposób będzie korzystał z „ich” drogi, a w szczególności jaka będzie częstotliwość przejazdu i przechodu innych osób.

Zwrócić należy również uwagę, że opisana wyżej droga nie jest jeszcze faktycznie urządzona na gruncie, podczas gdy szlak drogowy od strony ulicy (...), przebiegający przez nieruchomości oznaczone obecnie jako działki numer (...) oraz działki numer (...), stanowi już utwardzoną drogę, umożliwiającą komunikację pieszą i samochodową, a ponadto, jak już wyżej kilkakrotnie wskazano, stanowił od kilkadziesiąt lat drogę dojazdową do nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), a później wydzielonych z niej działek (...).

Należy także zwrócić uwagę, że ustanowienie służebności drogi koniecznej we wskazany wyżej sposób nie wyklucza możliwości budowy domu jednorodzinnego na nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...). Tylko ubocznie należy wskazać, że wnioskodawcy nie zamierzają w najbliższym czasie budować na tej nieruchomości domu jednorodzinnego, a dom taki budują na innej nieruchomości (k. 395v).

÷

W rozpoznawanej sprawie wyjaśnienia wymaga jeszcze możliwość zastosowania przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. Powołany przepis stanowi, że jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

Niewątpliwym w rozpoznawanej sprawie jest fakt, że własność nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...) została nabyta przez różne osoby z dniem 4 listopada 1971 roku z mocy samego prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Dotyczy to w szczególności nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), która w chwili nabycia z mocy samego prawa nie miała już dostępu do drogi publicznej.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że w 1963 roku, w chwili założenia ewidencji gruntów i budynków wsi S., została wpisana do tej ewidencji działka numer (...), o powierzchni 0,81 ha. Do kolejnego rejestru ewidencji gruntów w 1976 roku wpisane zostały już działki oznaczone numerami (...) (k. 292).

Okoliczność, że nieruchomości oznaczona jako działka numer (...) stanowiła w latach sześćdziesiątych całość ewidencyjną, może wskazywać, że działka ta znajdowała się w posiadaniu jednej osoby lub ewentualnie we współposiadaniu kilku osób.

Brak jest na obecnym etapie postępowania danych, jakie zdarzenia prawne doprowadziły do tego, że własność nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...), wydzielonych niewątpliwie z działki numer (...), została nabyta przez różne osoby z dniem 4 listopada 1971 roku na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku. W szczególności nie wiadomo, czy podstawą faktyczną nabycia były okoliczności wskazane w art. 1 ust. 1, w art. 1 ust. 2 zd. 1 czy też w art. 1 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 26 października 1971 roku. Z treści aktów własności ziemi, których kopie znajdują się w aktach sprawy, okoliczności te nie wynikają.

Na gruncie przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. przyjęto w zasadzie, że podstawą faktyczną zastosowania tego przepisu jest zawarcie ważnej czynności prawnej, której następstwem jest potrzeba ustanowienia drogi.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszczono jednak możliwość analogicznego zastosowania przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c. także wtedy, gdy potrzeba ustanowienia drogi koniecznej jest następstwem nabycia na podstawie decyzji administracyjnej własności nieruchomości powstałej w wyniku podziału<sup>15</sup>.

Wprawdzie nabycie własności nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 października 1971 roku następowało z mocy samego prawa, a decyzja administracyjna wydana na tej podstawie jedynie stwierdzała ten fakt, jednak możliwa jest obrona stanowiska, że w tych wypadkach, w których podstawę objęcia przez rolnika nieruchomości rolnej w posiadanie samoistne stanowiła nieważna czynność prawna, jednak stanowiąca element stanu faktycznego, który ostatecznie doprowadził do nabycia własności nieruchomości z mocy samego prawa w dniu 4 listopada 1971 roku, nawet jeżeli przepis art. 145 § 2 zd. 2 k.c. nie mógłby być zastosowany w drodze analogii, to okoliczności związane ze sposobem objęcia nieruchomości rolnej w posiadanie samoistne prowadzące do nabycia własności w trybie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku powinny być wzięte pod uwagę przy określaniu przebiegu drogi koniecznej dla nieruchomości, która na skutek nabycia przez rolnika z dniem 4 listopada 1971 roku utraciła dostęp do drogi publicznej. Przemawia za tym jednoznacznie interes społeczno-gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.), wyrażający się w tym, że różne zdarzenia prawne nie powinny być traktowane odmiennie z punktu widzenia potrzeby ustanowienia i sposobu przeprowadzenia drogi koniecznej, jeżeli sam ostateczny skutek prawny tych zdarzeń jest identyczny, tak gdy chodzi o nabycie prawa własności nieruchomości, jak i utratę przez nabytą nieruchomość odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił uchylić w całości zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu L. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy miał na uwadze okoliczność, że L. L. (1) i M. Z. (2) zadeklarowały zgodę co do możliwości przeprowadzenia drogi koniecznej istniejącym szlakiem drogowym, z zastrzeżeniem, aby przebieg drogi koniecznej nie przekraczał tego szlaku. Stanowisko negatywne co do możliwości przeprowadzenia drogi koniecznej w ten sposób zajął jednak J. N. (1). Ewentualna zmiana zaskarżonego postanowienia przez Sąd drugiej instancji i orzeczenie co do istoty sprawy we wskazany wyżej sposób spowodowałyby, że J. N. (1) zostałby w istocie pozbawiony prawa do merytorycznego zaskarżenia postanowienia co do istoty sprawy. Jak wynika to z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia postanowienia 21 maja 2002 roku, III CKN 948/0016, konstytucyjnemu prawu strony

rozpoznania sprawy przez sądy dwóch instancji merytorycznych nie czyni zadość możliwość wniesienia skargi kasacyjnej, czy też innego nadzwyczajnego środka zaskarżenia.

÷

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji należy w pierwszej kolejności ustalić następców prawnych S. L., który zmarł w dniu 16 listopada 2020 roku (k. 885-886), i jeżeli następcami tymi są inne osoby niż M. Z. (2) (córka zmarłego) i L. L. (1) (żona zmarłego), a nie biorą udziału w sprawie, wezwać ich do udziału w sprawie. S. L. był bowiem współwłaścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), objętej księgą wieczystą numer (...) (k. 868-874 – informacja odpowiadająca pełnej treści księgi wieczystej).

Sąd pierwszej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy przeprowadzi dowód z opinii biegłego w celu sporządzenia projektu przeprowadzenia (przebiegu) drogi koniecznej po nieruchomościach oznaczonych jako działki numer (...), który powinien uwzględniać możliwości, jakie w tym zakresie daje istniejący na gruncie szlak drogowy oraz odległość między ogrodzeniami działek numer (...) od strony zachodniej i ogrodzeniami działek numer (...) od strony wschodniej.

Należy przy tym rozważyć ponowne przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości przez Sąd z udziałem biegłego i właścicieli nieruchomości, przez które droga konieczna ma przebiegać (art. 626 § 2 k.c.).

Po sporządzeniu projektu przeprowadzenia (przebiegu) drogi koniecznej należy ustalić wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Wydaje się celowe w tym zakresie uzyskanie stanowisk wnioskodawców i uprawnionych uczestników co do wysokości wynagrodzenia i sposobu jego naliczenia (jednorazowo, okresowo), a w razie sporu w tym zakresie przeprowadzić dowody zawnioskowane przez zainteresowane osoby lub dowody z urzędu. Jeżeli ustalenie wysokości wynagrodzenia wymagało będzie wiadomości specjalnych, należy przeprowadzić dowód z opinii biegłego posiadającego takie wiadomości.

÷

W rozpoznawanej sprawie nastąpiło również naruszenie przepisu art. 367 § 1 k.c. przez jego zastosowanie przez Sąd pierwszej instancji oraz przepisu art. 369 k.c. przez jego niezastosowanie przez ten Sąd, chociaż naruszenia te nie miały w rozpoznawanej wpływu na celowość, czy też konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Przepis art. 369 k.c. stanowi, że zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej.

Z powołanego przepisu wynika, że zobowiązanie jest solidarne tylko wówczas, gdy istnieje tytuł prawny takiej postaci zobowiązania. Tytułem tym jest albo przepis ustawy albo postanowienia czynności prawnej będącej źródłem zobowiązania.

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy nie ma tytułu prawnego do przyjęcia solidarności wierzycieli po stronie wnioskodawców, jako zobowiązanych do zapłaty wynagrodzenia za ustanowienie służebności, jak również po stronie tych uczestników, którzy będą uprawnieni do otrzymania wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Żaden przepis ustawy nie przewiduje takiej solidarności, jak również nie zostały zawarte przez wnioskodawców i uczestników jakiegokolwiek umowy, z których wynikałoby solidarne zobowiązanie kilku osób do zapłaty wynagrodzenia za ustanowienie służebności lub solidarne uprawnienie do otrzymania takiego wynagrodzenia przez kilka osób.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy mieć na uwadze powyższe uwagi.

÷

Rozpoznając ponownie sprawę, Sąd Rejonowy ponownie orzeknie o kosztach postępowania za pierwszą instancję oraz o nieuiszczonych w tej instancji kosztach sądowych.

Uzasadniając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, Sąd Rejonowy wskaże jednoznacznie podstawę prawną tego rozstrzygnięcia. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 grudnia 2019 roku Sąd Rejonowy takiej podstawy w rzeczywistości nie wskazał, pomimo obszernych rozważań na temat orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego. W szczególności należy zwrócić uwagę na oczywistą sprzeczność w prezentowanym stanowisku. Z jednej strony Sąd Rejonowy wskazał, że o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., po czym w kolejnym zdaniu uznał, że brak było podstaw do zastosowania art. 520 § 1 k.p.c.

Tylko ubocznie należy wskazać, że w rozpoznawanej sprawie występuje oczywista sprzeczność interesów wnioskodawców i uczestników postępowania, których nieruchomości miałyby zostać obciążone służebnością drogi koniecznej. Uzasadnia to rozważenia w pierwszej kolejności zastosowania przepisu art. 520 § 2 k.p.c., jako podstawy prawnej rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, oraz przepisów art. 520 § 2 k.p.c. w związku z art. 83 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i w związku z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, jako podstawy prawnej rozstrzygnięcia o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach.

\*

W rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw faktycznych i prawnych do zmiany zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Jak już wyżej wskazano, prawidłowe jest ustalenie Sądu pierwszej instancji, że nieruchomość oznaczona jako działka numer (...), stanowiąca własność P. Z. i A. Z. nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość ta nie przylega do drogi publicznej, ani też nie jest połączona z drogą publiczną inną drogą, z której korzystanie oparte byłoby na gwarancji prawnej dostępu do drogi publicznej.

Brak dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. oznacza brak prawnie zagwarantowanego połączenia nieruchomości izolowanej z siecią dróg publicznych, zaś za taki szlak nie może być uznana droga, po której właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu lub inne osoby korzystające z tej nieruchomości komunikują się grzecznościowo lub na podstawie stosunku obligacyjnego z właścicielem nieruchomości sąsiedniej<sup>17</sup>.

Nie jest trafne stanowisko K. M. (1) i T. M. wyrażone w apelacji, że nieruchomość oznaczona jako działka numer (...) posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej, skoro okoliczność ta znajduje potwierdzenie w treści umowy sprzedaży z dnia 13 marca 2015 roku, zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A Nr 1358/2015.

W treści umowy z dnia 13 marca 2015 roku sprzedająca – M. B. (2) oświadczyła między innymi, że „będąca przedmiotem niniejszej umowy działka gruntu nr (...) (...) posiada dostęp do drogi publicznej, pozostaje w jej posiadaniu” (k. 8). Jeżeli oświadczenie to dotyczyło dostępu w znaczeniu prawnym do drogi publicznej, to oświadczenie to było w oczywisty sposób nieprawdziwe, gdyż obie strony umowy sprzedaży miały pełną świadomość co do tego, że nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży nie ma takiego dostępu. Wydaje się przy tym, że oświadczenie takie zostało złożone po to, aby umożliwić sporządzenie przez notariusza aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży. W każdym razie oświadczenie takie ani nie stanowi dowodu na okoliczność, że nieruchomość posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej, ani też nie kreuje jakiegokolwiek prawa rzeczowego, w szczególności służebności gruntowej, pozwalającego na korzystanie z innych nieruchomości w celu dojazdu i dojścia do nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.

Jeżeli zawarte w umowie sprzedaży oświadczenie sprzedającej o dostępie nieruchomości do drogi publicznej dotyczyło jedynie faktycznej możliwości dojścia lub dojazdu z tej nieruchomości do drogi publicznej, to tym bardziej nie stanowi ono dowodu istnienia prawnego dostępu do drogi publicznej, ani też nie wywołuje jakichkolwiek skutków materialnoprawnych w sferze praw rzeczowych kupujących.

Dostępu w znaczeniu prawnym do drogi publicznej nie stwierdza również decyzja administracyjna z dnia 28 czerwca 2011 roku, wydana w sprawie BK. (...), omówiona szerzej we wcześniejszej części uzasadnienia.

Nie jest również uzasadniony zarzut K. M. (1) i T. M. naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 5 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu. Przy dosłownym rozumieniu tego zarzutu jest on już bezzasadny ze swojej istoty, ponieważ Sąd Rejonowy nie stosował w ogóle tego przepisu, a w związku z tym nie mógł go „niewłaściwie zastosować”.

Przyjmując jednak, że intencją apelujących było twierdzenie, iż wnioski o ustanowienie służebności powinien zostać oddalony z uwagi na nadużycie prawa podmiotowego przez wnioskodawców, a więc, że zarzut naruszenia przepisu art. 5 k.c. dotyczył w istocie niezastosowania tego przepisu przez Sąd pierwszej instancji, należy uznać, że tak sformułowany zarzut jest bezzasadny. W rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw faktycznych do oceny, że wystąpienie przez P. Z. i A. Z. o ustanowienie służebności drogi koniecznej stanowi nadużycie prawa i to w stopniu uzasadniającym oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Oczywiście nie można wykluczyć możliwości zastosowania przepisu art. 5 k.c. w odniesieniu do zasady wniosku w sprawach o ustanowienie służebności drogi koniecznej, jednak mogłoby to mieć miejsce w wyjątkowych wypadkach, których teoretyczna analiza przekracza potrzeby rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie.

Zwrócić natomiast należy uwagę, że przepis art. 145 k.c. nie zawiera postanowień, które odbierałyby właścicielowi możliwość domagania się ustanowienia drogi koniecznej, jeżeli brak odpowiedniego dostępu jest wynikiem jego niedbalstwa czy wręcz zawinionego działania<sup>18</sup>. Samo zatem nabycie własności nieruchomości w drodze umowy sprzedaży, przy świadomości, że kupowana nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, nie stanowi okoliczności uniemożliwiającej realizację wynikającego z przepisu art. 145 § 1 k.c. roszczenia o przymusowe ustanowienie odpowiedniej służebności przez sąd.

Całkowicie odmienną kwestią jest natomiast określenie sposobu przeprowadzenia (przebiegu) drogi koniecznej. Kryteria tego przeprowadzenia określają przepisy art. 145 § 2 i 3 k.c., omówione we wcześniejszej części uzasadnienia.

\*

Na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy pozostawił Sądowi Rejonowemu Lublin-Zachód w Lublinie rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

\*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Anna Podolska-Kojtych Dariusz Iskra Andrzej Mikołajewski

1 W tym miejscu w postanowieniu z dnia 9 grudnia 2019 roku znajduje się oczywista omyłka dotycząca oznaczenia numeru księgi wieczystej – chodzi o księgę wieczystą numer (...), a nie numer (...).

2 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych oraz sformułowania określającego zakres zaskarżenia.

3 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych.

4 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych

5 Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 14 lutego 2008 roku, II CSK 517/07, Lex nr 515727;

6 Opis fotografii na karcie 276 został sporządzony przez Sąd Rejonowy nie w chwili dołączenia tej fotografii do akt sprawy po przeprowadzeniu oględzin, lecz po sporządzeniu przez biegłego opinii z dnia 15 stycznia 2018 roku (k.

335-339). Opis ten odwołuje się bowiem do „wariantu 3” opinii biegłego i mapy na karcie 339 przedstawiającej ten wariant, przy czym w opisie omyłkowo oznaczono kartę akt jako „439”, co wynika z nieczytelnego oznaczenia właściwej karty numer 339. Opis na kartach 276 i 277 jest błędny i nie odpowiada danym wynikającym z opinii biegłego, dotyczących projektu (wariantu) numer III przebiegu drogi koniecznej.

7 Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 5 grudnia 2012 roku, I CZ 168/12, OSNC 2013, z. 5, poz. 68 – w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

8 OSNC 2003, z. 5, poz. 68.

9 Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 17 grudnia 2020 roku, III CSK 170/18, Lex nr 3105670.

10 Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 2 grudnia 2009, I CSK 144/09, Lex nr 1421939.

11 Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 15 stycznia 2019 roku, III CSK 183/18, Lex nr 2607238; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 5 kwietnia 2017 roku, II CSK 476/16, Lex nr 2297387; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 21 czerwca 2011 roku, I CSK 646/10, Lex nr 898248; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 7 marca 2007 roku, II CSK 482/06, Lex nr 278673; uzasadnienie postanowienia z dnia 13 stycznia 1999 roku, III CKN 103/98, Lex nr 1214341.

12 Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 17 grudnia 2020 roku, III CSK 170/18, Lex nr 3105670.

13 Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 30 września 2020 roku, III CSK 31/18, OSNC 2021, z. 7-8, poz. 51.

14 Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 30 kwietnia 2019 roku, I CSK 188/19, Lex nr 2662505; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 17 marca 2011 roku, IV CSK 313/10, Lex nr 1111018; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 22 listopada 2005, II CK 205/05, Lex nr 1110938.

15 Por. uzasadnienie postanowienia z dnia 16 stycznia 2015 roku, III CSK 147/14, OSN C 2016, z. 1, poz. 12; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 29 kwietnia 2015 roku, IV CSK 471/14, Lex nr 1682549.

16 OSNC 2003, z. 5, poz. 68.

17 Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 19 lipca 2019 roku, II CSK 492/18, Lex nr 2714720; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 12 października 2011 roku, II CSK 94/11, Lex nr 1044002; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 9 września 2011 roku, I CSK 657/10, Lex nr 1084686; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 9 grudnia 2004 roku, II CK 203/04, Lex nr 1119591; uzasadnienie wyroku SN z dnia 28 kwietnia 2000 roku, II CKN 257/00, Lex nr 52618.

18 Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 7 listopada 2003 roku, V CK 396/02, Lex nr 381021