

Sygn. akt II Ca 149/14

POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Stanisław Łęgosz (spr.)
Sędziowie:	SSO Adam Bojko SSR del. Mirosława Makowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Alicja Sadurska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 czerwca 2014 roku

sprawy z wniosku T. M.

z udziałem Skarbu Państwa -(...)i M. B. (1)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestnika M. B. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Belchatowie

z dnia 27 grudnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 687/09

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie w całości i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Belchatowie pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 149/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 grudnia 2013r. Sąd Rejonowy w Belchatowie:

1. ustanowił przez nieruchomości położoną w B. , oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,0805 ha , dla której w Sądzie Rejonowym w Belchatowie urządzona jest księga wieczysta KW Nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w B. , oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) , o powierzchni 0,0786 ha i działka numer (...) , o powierzchni 0,0081 ha ,dla których w Sądzie Rejonowym w Belchatowie urządzona jest księga wieczysta KW Nr (...) , służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu pasem drogi o szerokości 3 metrów i powierzchni 0.0132 ha , o przebiegu wskazanym na będącej integralną częścią niniejszego orzeczenia mapie do celów prawnych sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. K.. 2. zasądził

od T. M. na rzecz M. B. (1) kwotę 11075,00 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1,

3. ustalili, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowią przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

M.i H. B.- rodzice wnioskodawczyni i uczestnika M. B. (1) byli właścicielami nieruchomości podzielonej na działki o numerach ewidencyjnych (...) położonych kolejno pomiędzy ulicą (...) w B.. Dostęp do drogi publicznej- ulicy (...) miała działka numer (...). Aktem notarialnym z dnia 10 czerwca 1983 roku M.i H. B. darowali synowi M. B. (1) działkę numer (...). Na mocy § 3 niniejszej umowy darowizny M. B. (1) ustanowił na rzecz darczyńców nieodpłatną i dożywotnią służebność polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę (...) do ich działki (...) gdzie zamieszkiwali . Działka numer (...) jest tożsama z działkami obecnie o numerach (...) i (...)

Na mocy umowy darowizny z dnia 8 maja 1998 roku M. B. (2) darowała M. B. (1) działkę numer (...), które są tożsame z działką numer (...), oraz działkę numer (...), która jest tożsama z działką numer (...). W § 3 niniejszej umowy M. B. (1) ustanowił nieodpłatnie na rzecz każdorazowego właściciela działek (...) - tożsamych z działką numer (...), służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działki numer (...) do ulicy (...). Dla powyższych nieruchomości w Sadzie Rejonowym w Bełchatowie urządzona jest księga wieczysta (...).

Działka numer (...) ma powierzchnię 805m², posiada kształt prostokąta o szerokości około 18,50 m i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym przylegającym do niego od strony zachodniej. Działka od strony zachodniej posiada dostęp do ulicy (...) przez działkę numer (...) i następnie przez (...).

Działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0786 ha i (...) o powierzchni 0,0081 ha są obecnie własnością T. M., która je nabyła na mocy umowy darowizny z dnia 8 maja 1998 r od rodziców H.i M. B. (2). Dla nieruchomości tych w Sadzie Rejonowym w Bełchatowie prowadzona jest księga wieczysta (...).

Nieruchomość wnioskodawczyni nie ma dostępu do drogi publicznej. Jedynym możliwym dojazdem do działki numer (...) jest dojazd od ulicy (...) kolejno przez działki (...).

Na działkach wnioskodawczyni (...) i (...) znajdują się dwa budynki mieszkalne . Jeden wybudowany przez jej rodziców w latach 60-tych oraz drugi pobudowany przez T. M. w 2000 roku. Od strony zachodniej do ulicy (...) prowadzi obecnie utwardzona droga wewnętrzna prowadząca przez działki M. B. (1) o numerach (...), (...) i (...), która kończy się bramą na działce wnioskodawczyni numer (...). Adres wnioskodawczym to ulica (...). Wzdłuż działki (...) i sąsiedniej (...) należącej do H. R. (1) po działce numer (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa o szerokości 0,95 m biegnie ścieżka utwardzona kostką brukową prowadząca do ulicy (...). W ogrodzeniu działki (...) znajduje się furka prowadząca do tej ścieżki. W chwili obecnej ścieżka ta może stanowić jedynie przejście dla pieszych do ulicy (...).

Aktualnie dostęp do nieruchomości wnioskodawczyni odbywa się przez działki uczestnika M. B. (1). Przez wiele lat dostęp ten nie był utrudniany, nawet kiedy wnioskodawczyni budował swój dom, aż do chwili śmierci M. B. (2). Droga dojazdowa do nieruchomości numer (...) gdzie zamieszkiwali rodzice stron, a następnie wnioskodawczym przebiegała zawsze w tym samym miejscu.

W świetle opinii biegłego geodety istnieje możliwość ustanowienia drogi koniecznej dla nieruchomości objętej wnioskiem w ten sposób, w jaki dotychczas funkcjonował . Teren zajęty pod ustanowienie drogi koniecznej na działce (...) wynosi 132m² i stanowi pas gruntu o szerokości 3 m i długości 44 m wzdłuż całej południowej granicy działki (...) od jej zachodniej do wschodniej granicy. Powierzchnia tegoż pasa służebności drogi koniecznej w wysokości 72,90 m² o długości 27 m i szerokości 2,70 m posiada nawierzchnię betonową o grubości 15 cm. Pas służebności drogi koniecznej stanowi dojazd do nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), a także stanowi dojazd do budynku mieszkalnego i garażu oraz parkingu przed garażem położonych na działce numer (...).

Wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) w części dotyczącej gruntu bez obciążeń wynosi 141 zł za lm² .

W przyszłości planowana jest budowa ulicy (...), która prowadziłaby do ulicy (...) i do której bezpośredni dostęp miałyby działki wnioskodawcy. Ulica (...) ma prowadzić przez działki (...), które obecnie zagospodarowane są przez właścicieli . Powstanie ulicy jest na etapie decyzyjnym. Uchwałą Rady Miejskiej w B. z dnia 26 kwietnia 2012 roku przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta B. ograniczonego ulicami (...). W chwili obecnej dla przedmiotowych nieruchomości brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskodawcy dopiero po śmierci matki dowiedziała się , że nie ma ustanowionej służebności drogi koniecznej na całym pasie dojazdowym do ulicy (...). Próbowała bezskutecznie prostować akt notarialny z dnia 10 czerwca 1983 roku, zgodnie z którym na nieruchomości o numerze (...) ustanowiona była dożywotnia służebność na rzecz jej rodziców, a która wygasła po ich śmierci. Po śmierci M. B. (2) pomiędzy rodzeństwem dochodziło do konfliktów. M. B. (1) utrudniał dostęp do przejazdu przez swą nieruchomość poprzez zamykanie bramy wjazdowej od ulicy (...). Na posesjach stron interweniowała policja dnia 24 marca 2012 roku.

Uczestnik M. B. (1) wynajmuje dom posadowiony na działce numer (...) dla pracowników firm . Na działkę wjeżdżają samochody prywatne i służbowe .

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. właściciel nieruchomości, który nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej.

Odpowiedni dostęp do drogi publicznej oznacza możliwość dojścia, dojazdu i przepędu zwierząt. Przez brak dostępu do drogi publicznej należy rozumieć takie położenie nieruchomości , w którym nie ma prawnie zapewnionego i nie skrepowanego wola osób trzecich dostępu do drogi publicznej.

Nieruchomość stanowiąca własność wnioskodawcy nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Dotychczasowy dostęp do nieruchomości, prowadził przez działki uczestnika M. B. (1) na które wjazd jest ograniczony bramą wjazdową, co w sytuacji aktualnego konfliktu uniemożliwia swobodny dojazd wnioskodawcy do ulicy (...), która stanowi drogę publiczną. Z uwagi na sposób korzystania i przeznaczenie nieruchomości wnioskodawcy , typowo mieszkaniowy charakter nieruchomości z czym wiąże się konieczność dojazdu również osób trzecich, konieczne jest ustanowienie służebności gruntowej a nie osobistej. W okolicznościach niniejszej sprawy zwrócić należy uwagę, przede wszystkim na fakt wieloletniego niespornego i niezakłóconego korzystania z prawa przejazdu i przechodu przez działkę M. B. (1) o numerze (...). Z działki tej korzystali jego poprzednicy prawni - rodzice , którzy zamieszkiwali na obecnej działce numer (...). Do śmierci H. i M. B. (2) uczestnik nie utrudniał korzystania z istniejącej od lat drogi prowadzącej przez działki (...) do ulicy (...) również wnioskodawcy , która w tym czasie pobudowała na działce numer (...) swój dom.

Nieruchomość wnioskodawcy nigdy nie miała dostępu do drogi publicznej na co wskazuje opinia biegłych geodetów , protokół z oględzin nieruchomości jak również pisma z Urzędu Miasta B.. Bez znaczenia jest fakt , iż z nieruchomości wnioskodawcy jest furtka prowadząca do ścieżki wiodącej do ulicy (...). Ścieżka ma szerokość około 90 cm i została wykonana przez właścicieli sąsiednich działek. Służyć ona może jedynie do przejścia do ulicy (...). Z pewnością nie stanowi ona odpowiedniego dostępu do drogi publicznej zgodnie z treścią art. 145§1 k.c.

Art. 145 § 2 k.c. stanowi, iż przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi koniecznej jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile jest to możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Dodatkowo zgodnie z § 3 art. 145 k.c.

przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno -gospodarczy. W razie zatem podziału nieruchomości powodującego , że powstałe wskutek podziału jej części utraciły odpowiedni dostęp do drogi publicznej , przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić w miarę możliwości przez grunty , które były przedmiotem podziału.

W przedmiotowej sprawie nieruchomości będące własnością wnioskodawczyni oraz uczestnika M. B. (1) były wcześniej własnością ich rodziców, którzy podzielili działkę i przekazali synowi w drodze darowizny działkę (...)(poprzednio (...)). Jak wynika z aktu notarialnego z 1983 roku, dojazd do nieruchomości o numerze (...)i (...)(poprzednio (...)) gdzie zamieszkiwali rodzice stron i następnie wnioskodawczym będzie zapewniony przez działki uczestnika M. B. (1). Służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela działki (...), została ustanowiona na nieruchomościach (...)i (...) które umową darowizny w 1998 roku zostały przekazane na rzecz M. B. (1) przez H. i M. B. (2). Tego samego dnia została sporządzona umowa darowizny działek (...) na rzecz T. M.. Członkowie rodziny zatem wspólnie ustalili dostęp do drogi publicznej z działki wnioskodawczyni.

Po wygaśnięciu służebności osobistej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działkę (...) po śmierci rodziców stron doszło do sytuacji , gdzie służebność drogi koniecznej dla działek wnioskodawczyni została przerwana . Cały czas istnieje służebność przez działki (...) (przylegającą bezpośrednio do ulicy (...)) a następnie przez działkę (...). Działka (...) przegradza działkę (...) od działek wnioskodawczym. Oznacza to , że służebność drogi koniecznej powinna przebiegać przez nieruchomość uczestnika zgodnie z art. 145§2 k.c. W związku z tym należało **z góry wykluczyć** możliwość przeprowadzenia drogi koniecznej przez nieruchomości należące do H. R. (1), S. M. czy S. i B. B. (1), o co w toku całego postępowania niezłomnie wnosił uczestnik M. B. (1).

W przedmiotowej sprawie w oparciu o potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz przy najmniejszym obciążeniu gruntu uczestnika M. B. (1), opracowany został projekt przebiegu służebności drogi koniecznej przez biegłego geodetę A. K. a następnie D. Kar kusa - jedyny możliwy w niniejszej sprawie, który to przejazd faktycznie funkcjonował w miejscu ustanowienia służebności drogowej przez kilkadziesiąt lat. Dowodzi to, iż służebność ta nie będzie stanowiła dla nieruchomości uczestnika nadmiernego obciążenia. Podkreślenia wymaga, że przeprowadzenie drogi przez nieruchomość (...) jest najbardziej optymalnym połączeniem nieruchomości wnioskodawczym z drogą publiczną, co dopowiada interesowi społeczno-gospodarczemu. Nie wymaga on w przeciwieństwie do proponowanych przez uczestnika M. B. (1) wariantów przeprowadzenia drogi koniecznej, nakładów niezbędnych do jej urządzenia i angażowania właścicieli działek sąsiednich w sprawy związane z podziałem nieruchomości rodziny B.. Ponadto art. 145 k.c, jak i przepisy o służebności (art. 285-305 k.c.) nie zawierają zakazu ustanowienia służebności drogowej przez działkę siedliskową .

Określając wynagrodzenie za ustanowioną służebność drogową Sąd posłużył się opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości Z. K. (1), którą uznał za pełną, jasną i logiczną w zakresie określenia tego wynagrodzenia jako jednorazowego. Również wszelkie wyliczenia dokonane przez biegłego żadna ze stron skutecznie nie zakwestionowała. Jednakże Sąd miał na uwadze fakt ,iż sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia winny być odpowiednie do okoliczności .

Sąd zatem miał na uwadze , iż dojazd do nieruchomości wnioskodawczyni przez działki uczestnika istniał od kilkadziesiąt lat . Wskazuje na to chociażby fakt , iż rodzice stron korzystali z niego przynajmniej od lat 60-tych, kiedy to na działce (...) posadowili swój dom mieszkalny. Od 1983 r na działce (...) funkcjonowała służebność osobista w postaci prawa przejazdu i przechodu na rzecz M. i H. B.. Służebność tą M. B. (1) ustanowił dobrowolnie na swej działce podobnie służebność gruntową w postaci drogi koniecznej na działkach numer (...) stanowiąca część dojazdu do ulicy (...). Wszystkie te służebności ustanawiane były nieodpłatnie.

Sąd miał również na uwadze, iż w przebiegu projektowanej drogi koniecznej istniał już faktyczny przejazd przez nieruchomość uczestnika z wszystkimi niezbędnymi urządzeniami : utwardzeniem, bramami wjazdowymi . Z tego powodu nie ma konieczności czynienia obecnie jakichkolwiek nakładów z tytułu ustanowienia służebności drogowej. Ponadto w przypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej nie zmieni się sposób korzystania przez uczestnika

z pasa gruntu zajętego pod drogę , nie pozbawi go możliwości wykorzystywania go jak dotychczas, a mianowicie jako dojazd do swej posesji.

Sąd wziął również pod uwagę fakt ,iż uczestnik obecnie wynajmuje swój dom położony na działce numer (...) pracownikom firm. Nie znajdują zatem uzasadnienia jego obawy o swoje bezpieczeństwo poprzez to , że przez jego nieruchomość przechodzą czy przejeżdżają obce osoby.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając zasady współzycia społecznego Sąd uznał za zasadne przyznanie dla M. B. (1) wynagrodzenia jednorazowego za ustanowienie drogi koniecznej na jego działce w kwocie 11075,00 zł (połowę wyliczonego przez biegłego Z. K.).

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w postanowieniu .

Od powyższego postanowienia apelację złożył uczestnik postępowania zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 145 § 2 zd. 1 k.c. poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej w sposób, który skrajnie negatywnie wpływa na nieruchomość obciążoną, podczas gdy istnieje możliwość ustanowienia służebności w sposób minimalnie obciążający nieruchomości służebne,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 145 § 2 zd. 2 k.c. poprzez bezpodstawne zastosowanie tego przepisu i przyjęcie wbrew zebranemu w sprawie materiałowi dowodowemu, że ustanowienie służebności drogi koniecznej jest możliwe jedynie przez nieruchomość Uczestnika,
3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 145 § 3 k.c. poprzez nieuwzględnienie interesu społeczno-gospodarczego właścicieli nieruchomości obciążonej,
4. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów i przyjęcie, że ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości Uczestnika nie wpłynie negatywnie na życie jej mieszkańców i możliwość korzystania z działki siedliskowej, w sposób uzasadniający ustanowienie służebności poprzez inne nieruchomości,
5. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 217 § 3 w zw. z art. 227 i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd wniosków dowodowych Uczestnika (min. zawartych w pkt 6 pisma z 10 maja 2011 r.) zmierzających do wykazania, że ustanowienie dla nieruchomości W. drogi koniecznej od ul. (...) ma uzasadnienie społeczno-gospodarcze oraz odbyłoby się ze zdecydowanie mniejszym obciążeniem nieruchomości służebnych,
6. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 235 § 1 w zw. z art. 626 § 2. art. 241 i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niepowtórzenie dowodu z oględzin nieruchomości przeprowadzonego przed zmianą składu orzekającego w sprawie,
7. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie powodów, dla których Sąd Rejonowy obniżył o połowę obliczone przez biegłego wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej,
8. błąd w ustaleniach faktycznych i przyjęcie, że przeprowadzenie drogi koniecznej do nieruchomości Wnioskodawczyni może się odbyć jedynie przez nieruchomość Uczestnika M. B. (1).

Występując z powyższymi zarzutami wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wniesienie apelacji wywołuje skutek w postaci uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Na treści końcowego orzeczenia sądu pierwszej instancji, jak również na przebiegu postępowania w niniejszej sprawie (np. sformułowanie tezy dowodowej dla biegłego (k-90), zwolnienie uczestników postępowania H. R. i małż. B. od udziału w sprawie niezwłocznie po odebraniu od nich oświadczeń, iż nie wyrażają zgody na ustanowienie przez ich nieruchomości służebności), miała wpływ taka interpretacja przez sąd pierwszej instancji przepisu art. 145 § 2 zd. 2 kc., według której istnieje bezwzględny prymat reguły zawartej w tym przepisie, nakazującej przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, a która to czynność spowodowała potrzebę ustanowienia służebności.

Ustalając, że potrzeba ustanowienia służebności dla działki nr (...) jest wynikiem dokonanego przez M. i H. B. podziału nieruchomości na kilka działek i sukcesywnego przenoszenia ich własności na rzecz uczestnika i wnioskodawczynię, Sąd Rejonowy ustanowił służebność na nieruchomości uczestniczka, będącej przedmiotem wcześniejszych czynności prawnych. Mimo, że uczestnik postępowania w toku postępowania wskazywał na inne warianty przebiegu drogi koniecznej, łączącej nieruchomość wnioskodawczyni z ul (...), to jednak nie zostały one przez sąd poddane analizie. Sąd bowiem powołując się na treść przepisu art. 145 § 2 zd. 2 kc., z góry wykluczył możliwość przeprowadzenia drogi koniecznej przez nieruchomości należące do H. R. (1), S. M. czy S. i B. B. (1). Zaniechanie badania innych wariantów (wskazywanych przez uczestnika) było błędem sądu, skutkującym koniecznością uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Przeprowadzenie drogi koniecznej stanowi wynik łącznej oceny : potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, najmniejszego obciążenia gruntu, przez który droga ma prowadzić oraz interesu społeczno-gospodarczego. W wypadku możliwości wyboru między kilkoma gruntami co do przeprowadzenia drogi koniecznej, interes społeczno-gospodarczy wymaga, żeby - w razie braku przeciwwskazań z punktu widzenia potrzeb nieruchomości niemającej dostępu - droga konieczna była przeprowadzona przez grunt, którego uszczerbek wskutek tego przeprowadzenia będzie najmniejszy. Wyjątkiem od tej zasady jest art. 145 § 2 zd. 2 kc wprowadzony w imię zasad współzycia społecznego (art. 5 kc), jednakże nie może on iść tak daleko, żeby naruszał interes społeczno- gospodarczy (art. 145 § 3 kc). Postulat ustawodawcy, iż w sytuacji gdy brak dostępu do drogi publicznej jest następstwem czynności prawnej, ustanowienie służebności drogi koniecznej winno nastąpić po gruntach, które były przedmiotem tej czynności, nie ma charakteru bezwzględnego. Przepis art. 145 § 2 zd. 2 kc wprost stanowi, że ustanowienie na tych gruntach następuje, „o ile jest to możliwe”. Ustawodawca tym samym jednoznacznie wskazał na potrzebę rozważenia również i w takiej sytuacji wszelkich okoliczności zarówno faktycznych jak i prawnych mających wpływ na dobór wariantu przebiegu drogi koniecznej. Ponadto w każdym wypadku, a więc i w wypadku o jakim stanowi art. 145 § 2 zd. 2 KC, rozważanie wariantu drogi wymaga oceny jego przebiegu w płaszczyźnie interesu społeczno -gospodarczego (por. postanowienie SN z dnia 11 marca 1970 r. III CRN 36/70 (OSNC z 1970 r. Nr 11, poz. 207). Jeżeli by zatem przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, powodowało dla tego gruntu znacznie większy uszczerbek niż dla innego gruntu, to z punktu widzenia interesu społeczno - gospodarczego nie byłoby dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej i droga musiałaby być przeprowadzona przez inny grunt (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 1998 r., II CKN 649/97 i z dnia 26 października 2000r., IV CKN 1197/00, z dnia 2 kwietnia 2014r. IV CSK 450/13 Legalis.

Wysnucie na tle przytoczonych wskazań stosownego wniosku materialnoprawnego wymaga poczynienia szczegółowych ustaleń, co do odległości nieruchomości wnioskodawczyni od drogi publicznej, jaką jest ul (...), możliwości połączenia z nią nie tylko z wykorzystaniem nieruchomości Skarbu Państwa (przez którą urządzony jest szlak pieszy), ale również z wykorzystaniem nieruchomości H. R. (1) i małż. B., ustalenia powierzchni zajętych w tym celu nieruchomości, zbadania ewentualnego uszczerbku jaki może przynieść tym nieruchomościom ustanowienie drogi koniecznej. Dopiero wówczas możliwe jest porównanie tych wariantów drogi z wariantem zgłoszonym we wniosku i wybór właściwego.

Sąd nie jest związany wnioskiem co do przeprowadzenia trasy drogi koniecznej; stosownie do wyników postępowania dowodowego powinien wytyczyć drogę przez nieruchomość właścicieli przeciwko którym żądanie nie było skierowane (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1968 r., II CRN 190/67 Inf.Pr. 1969, nr 1, poz. 12 i z dnia

11 marca 1970r., III CRN 36/70, OSNC 1970, nr 11, poz. 207). Z tego względu adresatem roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej są właściciele lub użytkownicy wieczysti, przez których nieruchomości może być przeprowadzona droga łącząca nieruchomość pozbawioną dostępu do drogi publicznej z tą drogą. Tym samym osoby te powinny być uczestnikami postępowania i przy ich udziale w sprawie winny być rozważane wersje przebiegu drogi.

Uznając zatem, za uzasadniony zarzut apelacyjny naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisu art. 145§2 zd 2 kc oraz prawa procesowego w zakresie odnoszącym się do pominięcia dokładnego zbadania pozostałych wariantów drogi koniecznej prowadzącej do ul (...), Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386§4 kpc, uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy wezwie do udziału w sprawie w charakterze uczestników właścicieli nieruchomości, przez które może przebiegać droga konieczna od ul (...), przy ich udziale w sprawie dokładnie zbada warianty przebiegu tej drogi proponowane przez uczestnika i porówna je z wariantem przebiegu służebności wskazywanym przez wnioskodawczynię.

Na oryginale właściwe podpisy