

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi:

1) ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...) służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejścia i przejazdu, o łącznej powierzchni 503 metry kwadratowe, oznaczonej na kolor czerwony oraz symbolami (...) - 1a-2-3-4-5-6-7-8-1/112-9-10-11-12-13-14a-14- (...) - (...) na stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 30 września 2014 roku przez uprawnionego geodetę M. R. i zaewidencjonowanej w dniu 17 marca 2015 roku pod numerem (...) w (...) Państwowych S.A. Oddziale Gospodarowania (...) w W. Wydziale Geodezji (...) Ośrodka (...), która to służebność obciąża:

a) każdorazowe prawo użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb W-14, położonej w Ł. (szlak kolejowy bez adresu) objętej repertorium hipotecznym numer 103\_988 w zakresie pasa gruntu oznaczonego na mapie opisanej powyżej symbolami: 1a-2-3-4-5-6-7-8-1/112-9-10-11-12-13-14a-1a;

b) każdorazowe prawo własności nieruchomości obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb W-14, położonej w Ł. przy ulicy (...) w zakresie pasa gruntu oznaczonego na mapie opisanej powyżej symbolami: 14a-14- (...) - (...) - 1a-14a.

2) zobowiązał M. C. (1) i M. C. (2) solidarnie do zapłaty na rzecz (...) Państwowych S.A. w W. kwoty 4.595 złotych tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1 a.

3) zasądził solidarnie na rzecz M. C. (1) i M. C. (2) następujące kwoty tytułem zwrotu kosztów postępowania:

a) 2.021 złotych od (...) Państwowych S.A. w W.;

b) 2.021 złotych od (...) S.A.;

c) 2.038 złotych od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.

4) obciążył solidarnie M. C. (1) i M. C. (2) oraz uczestników: (...) Państwowe S.A. w W., Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Ł., (...) S.A. obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi kwot po 919 zł tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania;

5) przejął na rachunek Skarbu Państwa pozostałe nieuiszczone koszty postępowania.

Orzeczenie Sądu Rejonowego zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

Małżonkowie M. C. (2) i M. C. (1) od 4 października 2001 r. są właścicielami niezabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu o numerze 344, obręb W-14, o obszarze o (...), położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...), O. W-14, stanowiąca szlak kolejowy, jest własnością Skarbu Państwa. Jej użytkownikiem wieczystym są (...) Państwowe S.A. z siedzibą w W. (dalej: (...) S.A.).

Władającym działką gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni 0,0231 ha, położonej w Ł. przy ulicy (...), jest Gmina Ł. – Urząd Miasta Ł. i Departament Infrastruktury i Lokali – Wydział Gospodarki Komunalnej.

Ulica (...) ma charakter drogi gruntowej, nieutwardzonej. Położone są w niej sieci Zakładu (...), sieć energetyczna i sieć telefoniczna. Na działkach prywatnych znajdują się słupy sieci elektroenergetycznej i telefonicznej. Te sieci

zasilają wszystkie działki sąsiadujące z działką wnioskodawców. Działka sąsiadująca, to np. działka (...) stanowiąca własność Gminy Ł., na której znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze. Od wielu lat jest ona zasiedlona. Również działka (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych. Osoby, które zamieszkują działki (...) od wielu lat dojeżdżają do nich przez ulicę (...). Ulica ta ma kształt litery H. Po drugiej stronie torów kolejowych jest ona wybetonowana i w tamtym miejscu ma charakter drogi publicznej Ulica (...) jest drogą publiczną i dojazd do niej z działki (...) prowadzi również przez działkę, która jest w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. oraz przez działkę Gminy Ł.. Wjazd na działkę (...) ma około 4. metry szerokości. Część działek przyległych do działki nr (...) również nie ma dostępu do drogi publicznej.

W dniu 4 czerwca 2012 r. (...) Państwowe S.A. z siedzibą W. wyraziły wnioskodawcom zgodę na wykonanie na działce (...) obręb W 14 przyłącza wodociągowego dla nieruchomości położonej na działce (...), obręb W-14 do miejskiej sieci wodociągowej biegnącej w ulicy (...) w Ł..

W dniu 21 listopada 2011 r. wnioskodawcy wystąpili do (...) S.A. - Zakład (...) w Ł. z wnioskiem o ustanowienie służebności gruntowej w postaci drogi koniecznej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb W-14 przez działkę nr (...), obręb W – 14. Wniosek ten został następnie przekazany do (...) S.A. Oddziału Gospodarowania (...) w W., który w dniu 14 grudnia 2012 r. (...) S.A. odmówił wnioskodawcom ustanowienia służebności gruntowej z powodu konieczności wykonania robót geodezyjno – prawnych, które nie są przewidziane do realizacji.

Przebieg drogi koniecznej przez ulicę (...) oznaczono kolorem czerwonym oraz symbolami (...)1a-2-3-4-5-6-7-8-1/112-9-10-11-12-13-14a-14- (...) - (...) na mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 30 września 2014 roku przez uprawnionego geodetę M. R. i zaewidencjonowanej w dniu 17 marca 2015 roku pod numerem (...) w (...) Państwowych S.A. Oddziale Gospodarowania (...) w W. i Wydziale Geodezji (...) Ośrodka (...). Droga ta przebiega przez działki: 1/31, gdzie jej powierzchnia wynosi 0,0501 ha, i przez działkę (...), gdzie jej powierzchnia wynosi 0,0002 ha.

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W., (...) S.A. Zakład (...) w Ł., (...) S.A. Oddział Gospodarowania (...) w W., (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. nie wnosiły zastrzeżeń do projektu ustanowienia służebności drogi koniecznej według punktów przebiegu oznaczonego na mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 30 września 2014 roku przez uprawnionego geodetę M. R. oznaczonych numerami: (...)1a-2-3-4-5-6-7-8-1/112-9-10-11-12-13-14a-14- (...) - (...) na mapie.

K. P. jest właścicielką nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł.. Nieruchomość ta ma dostęp do ulicy (...). Brama do tej nieruchomości znajduje się od strony ulicy (...). K. P. dojeżdża do swojej nieruchomości tylko od ulicy (...). Na nieruchomości tej mieszka od 1981 r. Już wtedy nieruchomość ta miała adres oznaczony jako Lawinowa 29. Również poprzedni właściciele nieruchomości dojeżdżali do tej nieruchomości od strony ulicy (...). W przypadku konieczności wywozu śmieci samochód wjeżdża ulicą (...). K. P. nie występowała nigdy o ustanowienie służebności drogi koniecznej dla swej działki. Za działką wnioskodawcy pod nr 31/33 także mieszkają sąsiedzi, którzy korzystają z ulicy (...). Gdyby była taka potrzeba, K. P. zwróciłaby się o ustanowienie takiej służebności.

Nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. składa się z 4. działek o numerach ewidencyjnych: 343/10, 343/20, 343/21, 343/5. Rozważając ten zespół działek jako nieruchomość okazuje się, że ta nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej od strony południowej – od ulicy (...).

Wartość służebności drogi koniecznej przebiegającej przez działki (...), przy założeniu, że z drogi współkorzysta również właściciel nieruchomości przy ulicy (...), który ma inny alternatywny dostęp do drogi publicznej od strony południowej – od ulicy (...), ale faktycznie korzysta z drogi zorganizowanej na działce gruntu 1/31, wynosi 4.595 zł.

Wartość służebności drogi koniecznej, która obciąża działkę nr (...) wynosi 21 zł.

Działki o numerach ewidencyjnych (...), sąsiadujące z działką objętą wnioskiem, są zabudowane i zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie torów. Znajdują się na nich budynki mieszkalne i gospodarcze i od wielu lat są one

zasiedlone. Działka objęta wnioskiem jest długa i wąska, a jakkolwiek zabudowa będzie odsunięta o około 100 metrów od osi torów kolejowych.

W oparciu o ustalony przez siebie stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał wniosek za zasadny.

Wskazał, że zgodnie z art. 145 § 1 k.c., jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej, tzw. drogi koniecznej. Podkreślić przy tym należy, że 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 (art. 145 § 2 zd. 1 k.c.), przy jednoczesnym uwzględnieniu interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.).

Nieruchomość wnioskodawców nie ma obecnie prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej, co stosownie do regulacji art. 145 § 1 k.c. rodzi po ich stronie roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej, która zgodnie z regulacją art. 145 § 2 k.c. powinna być przeprowadzona z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Przy stosowaniu tej zasady sąd powinien kierować się - jak to określa art. 145 § 3 k.c. - interesem społeczno-gospodarczym. Należy tak wytyczyć drogę konieczną, aby wyeliminować przyszłe spory.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej biegnącej po nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), o numerze ewidencyjnym (...), będącej w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. oraz o numerze ewidencyjnym (...), pozostającej we władaniu Gminy Ł.. Ulica (...) ma charakter drogi gruntowej, nieutwardzonej. Położone są w niej sieci Zakładu (...), sieć energetyczna i sieć telefoniczna. Działka sąsiadująca, to np. działka (...) stanowiąca własność Gminy Ł., na której znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze. Od wielu lat jest ona zasiedlona. Również działka (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, które znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych. Osoby, które zamieszkują działki (...) od wielu lat dojeżdżają do nich przez ulicę (...). Część działek przyległych do działki nr (...) również nie ma dostępu do drogi publicznej.

W ocenie Sądu Rejonowego przebieg drogi koniecznej w szlaku drogowym wytyczonym przez wskazane wyżej działki nie będzie stanowił żadnego obciążenia dla ich właścicieli, władających bądź użytkowników wieczystych, albowiem w ogóle nie zmieni się sposób ich dotychczasowego zagospodarowania i nie będzie się to wiązało z koniecznością przeprowadzenia jakichkolwiek remontów i modernizacji. Z drugiej strony taki przebieg drogi koniecznej zaspokoi w sposób dostateczny interes wnioskodawców, którzy zyskają formalny dostęp ze swej nieruchomości do drogi publicznej.

Nadmienić należy, że w rzeczywistości przebieg tej drogi koniecznej, jak i zasadność ustanowienia służebności nie były w ogóle kwestionowane przez (...) S.A., (...) Sp. z o.o., (...), które pozytywnie i bez uwag uzgodniły projekt ustanowienia służebności drogi koniecznej na działce (...), obręb W-14 w Ł..

Przebieg drogi koniecznej przez ulicę (...) oznaczono kolorem czerwonym oraz symbolami (...) -1a-2-3-4-5-6-7-8-1/112-9-10-11-12-13-14a-14- (...) - (...) na mapie do celów prawnych sporządzonej w dniu 30 września 2014 roku przez uprawnionego geodetę M. R. i zaewidencjonowanej w dniu 17 marca 2015 roku pod numerem (...) w (...) Państwowych S.A. Oddziale Gospodarowania (...) w W. i Wydziale Geodezji (...) Ośrodka (...). Droga ta przebiega przez działki: 1/31, gdzie jej powierzchnia wynosi 0,0501 ha, i przez działkę (...), gdzie jej powierzchnia wynosi 0,0002 ha.

W zakresie działki (...) służebność drogi koniecznej będzie obciążać każdoczesne prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, zaś w zakresie działki o numerze ewidencyjnym (...), każdoczesne prawo własności tej nieruchomości. Przy tym zaznaczyć należy, że nie ma sporu w doktrynie i orzecznictwie co do tego, że dopuszczalne jest ustanowienie służebności drogi koniecznej na prawie użytkowania wieczystego.

Ustanowieniu służebności drogi koniecznej zgodnie z wnioskiem nie stoją na przeszkodzie wskazywane przez uczestnika postępowania (...) Państwowe S.A. w odpowiedzi na wniosek przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym. Z ustaleń faktycznych w tej sprawie wynika, że na działkach sąsiadujących z działką wnioskodawców, zlokalizowane są budynki mieszkalne w niewielkiej odległości od granicy obszaru kolejowego, zaś ewentualna zabudowa mieszkalna na działce objętej wnioskiem będzie zlokalizowana, z uwagi na kształt działki wnioskodawców, w odległości około 100 m, a więc znacznie większej, niż określonej w tych przepisach jako odległości minimalnej zabudowy od granicy obszaru kolejowego.

Ustanawiając służebność gruntową zgodnie z żądaniem wnioskodawcy, Sąd był zobowiązany orzec również o wynagrodzeniu, o którym mowa w art. 145 § 1 k.c.. Orzekając o ustanowieniu służebności drogi koniecznej, sąd z urzędu orzeka również o wynagrodzeniu, chyba, że właściciel nieruchomości obciążonej wyraźnie zrzeknie się takiego wynagrodzenia. Niedokonanie ustaleń dotyczących wysokości wynagrodzenia oznaczałoby więc nierozpoznanie istoty sprawy.

Ustawodawca nie wskazał żadnych kryteriów w zakresie ustalania wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, w szczególności sposobu jego zapłaty (jednorazowo lub okresowo). Jasne jest jednak, że właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, chociażby nie poniósł z tego tytułu żadnej szkody.

Ostatecznie, opierając się na treści opinii biegłego, Sąd Rejonowy ustalił wysokość wynagrodzenia według wysokości ustalonej przy zastosowaniu podejścia dochodowego metodą kapitalizacji prostej. Biegła wyjaśniła bowiem, że zastosowanie tego podejścia i metody jest wymuszone brakiem porównywalnych transakcji nieruchomości obciążonych służebnością drogi koniecznej na lokalnym rynku. Sposób tej wyceny nie budził zresztą żadnych zastrzeżeń uczestników. Zastrzeżenia uczestnika (...) S.A. budziło jedynie wyliczenie wynagrodzenia według drugiego wariantu, uwzględniającego fakt, że z nieruchomości obciążonych korzystają również inni właściciele sąsiednich nieruchomości, mający dostęp do drogi publicznej, ale faktycznie korzystający z drogi zorganizowanej na działce (...). Nadmienić należy, że teza dla biegłego została zakreślona ogólnie i dotyczyła wartości jednorazowego wynagrodzenia w związku z ustanowieniem służebności drogi koniecznej z uwzględnieniem opinii biegłego geodety, nie można zatem czynić biegłemu zarzutu, że określił wysokość tego wynagrodzenia wariantowo, zgodnie ze swoją wiedzą i doświadczeniem w podobnych sprawach. Nadmienić należy, że wnioskodawcy są prawdopodobnie pierwszymi właścicielami działek przy ulicy (...) w Ł., którzy wystąpili o formalne ustanowienie służebności drogi koniecznej. W takiej sytuacji zasadne jest uwzględnienie całokształtu sytuacji faktycznej związanej z tą drogą dojazdową, zwłaszcza okoliczności, że korzystają z niej także inni sąsiedzi. Biegła spostrzegła przy tym, że liczba osób współkorzystających z drogi na nieruchomości obejmującej działkę (...) różni się w zależności od przyjętego kryterium. Biorąc pod uwagę tylko nieruchomości, które nie mają innego alternatywnego dostępu do drogi publicznej z przedmiotowej drogi korzysta czterech współkorzystających (łącznie z użytkownikiem wieczystym działki (...)), a biorąc pod uwagę nieruchomości, które faktycznie korzystają z przedmiotowej drogi pomimo innego alternatywnego dostępu do drogi publicznej, to z przedmiotowej drogi korzysta pięciu współkorzystających (oprócz czterech, którzy nie mają w ogóle innego dostępu z drogi tej korzysta właściciel nieruchomości przy ulicy (...)). W ocenie Sądu Rejonowego tak określona wysokość jednorazowego wynagrodzenia będzie stanowiła odpowiedni ekwiwalent finansowy dla użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności. Zaznaczyć należy, że opinia biegłego w tym przedmiocie została sporządzona w sposób rzetelny, a przyjęta przez biegłego metoda określenia wskazanej wartości była logicznie umotywowana.

Sąd Rejonowy wskazał, że nie orzekł o wynagrodzeniu na rzecz Gminy Ł., albowiem nie jest ona właścicielem działki (...), a jedynie włada nią. Przepis art. 145 k.c. przyznaje uprawnienie do wynagrodzenia właścicielowi nieruchomości obciążonej.

Orzeczenie o kosztach postępowania Sąd Rejonowy wydał na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., stwierdzając, że interesy wnioskodawców oraz uczestników postępowania były ze sobą sprzeczne. Skoro zaś wniosek został w całości uwzględniony, uczestnicy postępowania powinni zwrócić wnioskodawcom poniesione przez nich koszty.

Ten sposób rozliczenia kosztów jest tym bardziej zasadny, jeśli weźmie się pod uwagę, że wnioskodawcy, zanim wystąpili z wnioskiem do Sądu, próbowali uzyskać zaspokojenie swojego, słusznego zresztą, roszczenia na drodze przedsądowej. Wtedy jednak (...) Państwowe S.A. odmówiły ustanowienia służebności drogi koniecznej na rzecz wnioskodawców zasłaniając się koniecznością wykonania robót geodezyjno – prawnych, nie przewidzianych w tamtym czasie do realizacji. Przy tym nadmienić należy, że uczestnicy postępowania, (...) S.A., (...) S.A., jak również Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł., swymi działaniami doprowadzili do nieuzasadnionego wydłużenia postępowania. Pomimo tego, że żadna ze spółek kolejowych, jak okazało się w tym postępowaniu, nie miała nic przeciw ustanowieniu służebności drogi koniecznej zgodnie z wnioskiem wnioskodawców i uzgodniła projekt tej służebności na mapie nie wnosząc do niego żadnych zastrzeżeń, to jednak proces uzgadniania tych map trwał bardzo długo. Za nielojalne należy uznać również postępowania tych uczestników, którzy pomimo wyrażenia zgody na ustanowienie tej służebności, zmusili wnioskodawców do wystąpienia z wnioskiem na drogę postępowania sądowego, co niewątpliwie generowało dodatkowe koszty i wydłużyło czas uzyskania przez nich należnego im prawa do drogi koniecznej. Również postępowanie Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. jawi się jako nielojalne wobec wnioskodawców, skoro sprzeciwił się on wnioskowi o ustanowienie służebności drogi koniecznej w podanych wyżej okolicznościach faktycznych.

O kosztach wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków związanych z wynagrodzeniami biegłych, Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 113 u.k.s.c. w zw. z art. 520 § 3 k.p.c., obciążając nimi uczestników w częściach równych.

Sąd Rejonowy nie obciążył uczestnika postępowania Gminy Ł. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania albowiem powierzchnia działki nr (...), która została obciążona służebnością drogi koniecznej jest bardzo niewielka i na rzecz Gminy nie zostało przyznane z tego powodu żadne wynagrodzenie. Nadto Gmina Ł. jako jedyny z uczestników nie sprzeciwiała się wnioskowi i pozostawiała go do uznania Sądu. Postępowanie Gminy w żaden sposób nie przyczyniło się do generowania jakichkolwiek kosztów.

W zakresie pozostałych nieuiszczonych kosztów postępowania Sąd Rejonowy przejął je na rachunek Skarbu Państwa.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył uczestnik (...) Państwowe S.A. z siedzibą W., zaskarżając je w całości.

Zarzucił mu:

1) dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem przez uznanie, że ustanowienie służebności drogi koniecznej m.in. przez działkę ew. 1/31, obręb W - 14 położonej w Ł., objętej repertorium hipotecznym numer 103\_988, stanowiącej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym (...) S.A. w W. jest wariantem najmniej obciążającym grunty przez które droga ma prowadzić, poprzez nie uwzględnienie możliwości ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomościach sąsiednich, z pominięciem działki nr (...), stanowiącej teren kolejowy zamknięty;

2) nie uwzględnienie orzeczonego decyzją administracyjną oznaczenia działki nr (...) jako terenu zamkniętego;

3) naruszenie art. 520 § 3 k.p.c. poprzez obciążenie uczestnika (...) S.A. w W. kosztami postępowania sądowego poprzez zasądzenie na rzecz wnioskodawców od (...) S.A. w W. kwot tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz obciążenie uczestnika postępowania (...) S.A. w W. kosztami postępowania tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania, w sytuacji, kiedy postępowanie zostało zainicjowane wyłącznie z wniosku wnioskodawcy i w jego interesie.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, wraz z wnioskiem o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:**

Wartość służebności drogi koniecznej przebiegającej przez działkę (...), bez uwzględnienia faktu, że z drogi współkorzysta również właściciel nieruchomości przy ulicy (...), wynosi 6.340 złotych (dowód - opinia biegłej Z. T. k. 263 - 311).

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

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu, zaskarżone zaś orzeczenie odpowiada prawu.

Przechodząc do oceny wywiedzionej w sprawie apelacji w pierwszej kolejności koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych w niej zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyte przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że Sąd II instancji rozpoznając apelację, ocenił stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji jako prawidłowy i zgodny z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a w konsekwencji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął jego ustalenia za własne. Sąd Rejonowy zgodnie z przepisami k.p.c. przeprowadził postępowanie dowodowe, ustalając stan faktyczny w sposób szczegółowy.

Przede wszystkim Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił, że ustanowienie służebności drogi koniecznej o przebiegu określonym w zaskarżonym postanowieniu wiąże się z najmniejszym obciążeniem gruntów przez które droga ta ma prowadzić.

Skarżący w toku trwania postępowania nie wskazał żadnego alternatywnego wariantu przebiegu drogi koniecznej. Nawet jednak gdyby przebieg taki został wskazany, to nie sposób przyjąć aby był on mniej obciążający dla gruntów przez które droga ma prowadzi, niż wariant przyjęty przez Sąd Rejonowy.

Trzeba bowiem podkreślić, że przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób przebiegu drogi koniecznej jest tożsamy z drogą jaka obecnie wykorzystywana jest od szeregu lat przez wnioskodawców i ich sąsiadkę do dojazdu do ich nieruchomości. Sposób korzystania z tego gruntu nie ulegnie więc w praktyce żadnej zmianie na skutek ustanowienia drogi koniecznej a doprowadzi jedynie do tego, że wnioskodawcy uzyskają tytuł prawny do korzystania w ten sposób z przedmiotowego gruntu. Przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób ustanowienia drogi koniecznej zgodny jest z faktycznym przebiegiem drogi istniejącym w terenie, zaś ustanowienie służebności, co wynika wprost z opinii biegłej geodety nie wymaga jakichkolwiek dodatkowych nakładów faktycznych.

Powyższe czyni przedmiotowy zarzut apelacji chybionym.

Idąc dalej należy odnieść się do zarzutu apelacji o wyłączeniu terenu skarżącego uczestnika jako zamkniętego z możliwości ustanowienia na nim służebności gruntowej.

W tej kwestii nie jest trafne zarzucenie naruszenia przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 193,poz. 1287).

Z art. 2 pkt 9 tej ustawy wynika, że teren zamknięty oznacza teren o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określony przez właściwego ministra i kierownika urzędu centralnego. Według art. 4 ust. 2a ustawy następuje to w drodze decyzji, określającej granice terenu zamkniętego. W niniejszej sprawie wydana została decyzja Ministra Infrastruktury i (...) nr 3 z dnia 24 marca 2014 r. Z podstawy prawnej, powołanej w tej decyzji nie wynika, aby można podzielić stanowisko skarżącego o całkowitym wyłączeniu terenów zamkniętych z obrotu (*res extra commercium*), tłumacząc to tym, że uznanie za teren zamknięty, zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa wyłącza możliwość ustanowienia służebności drogą sądową. Nie wynika to również ze wskazanego w skardze: rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 207, poz.

2017 ze zm.). Podobne stanowisko zajmuje orzecznictwo sądów administracyjnych (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 28 marca 2007 r., (...) SA/WA 256/07, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 kwietnia 2010 r., II OSK 637/09).

Nadto należy zauważyć, że ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność gruntowa drogi koniecznej nie prowadzi do przewłaszczenia ani po stronie wnioskodawcy - posiadacza służebności, ani po stronie uczestnika - właściciela nieruchomości. Służebność drogi koniecznej polega na tym, że na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej ustanawia się, jak wynika z wielowiekowej tradycji wielu systemów prawnych - prawo przechodu, przejazdu lub przegonu bydła przez nieruchomość służebną, niezależnie od tego, czyją staje się własnością. Jest to rzeczowe obciążenie jednej nieruchomości na rzecz drugiej, co jest formą rozporządzenia prawem własności, ale nie prowadzącym do obrotu prawnego którejs z tych nieruchomości. Ustanowienie służebności drogi koniecznej daje prawo do korzystania z drogi w celu posiadania dostępu do drogi publicznej z tej nieruchomości, która z różnych przyczyn została tego dostępu pozbawiona, a rozsądnie rozumując taki dostęp mieć musi. Stanowisko analogiczne z wyżej przedstawionym zajął również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 września 2015 roku, II CSK 624/14, opublikowanym w zbiorze orzecznictwa programu L. oraz na stronie internetowej Sądu Najwyższego.

Reasumując ten fragment rozważań należy dojść do konkluzji, że dopuszczalnym jest ustanowienie służebności drogi koniecznej na gruntach znajdujących się w granicach obszaru zamkniętego, co skutkować musi uznaniem powyższego zarzutu apelacji za bezzasadny.

Zasadnym okazał się natomiast zarzut błędnego określenia wysokości należnego skarżącemu wynagrodzenia za ustanowienie na rzecz wnioskodawców służebności drogi koniecznej.

W sytuacji bowiem, gdy ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje na rzecz wyłącznie wnioskodawców, a właścicielka nieruchomości położonej, przy ul. (...) nie była nawet uczestnikiem niniejszego postępowania, brak było podstaw do obniżenia należnego uczestnikowi wynagrodzenia za ustanowienie służebności z uwagi na możliwość korzystania z drogi przez osobę trzecią. Dlatego też Sąd Okręgowy podwyższył wysokość należnemu skarżącemu wynagrodzenia do kwoty wynikającej z drugiego z wariantów przyjętych w opinii biegłej L. - T..

Chybionym jest wreszcie zarzut kwestionujący dokonane przez Sąd Rejonowy rozliczenie kosztów postępowania.

W postępowaniu nieprocesowym, odmiennie aniżeli w procesie, obowiązuje zasada statuowana w § 1 omawianego przepisu ponoszenia przez każdego uczestnika tego postępowania wszystkich kosztów, jakie związane są z jego udziałem w konkretnej sprawie. Zasada ta jest konsekwencją różnicy między postępowaniem procesowym, a nieprocesowym. W tym ostatnim postępowaniu nie występuje zasada dwustronności, co oznacza brak stron procesowych, w miejsce których występują uczestnicy postępowania. W myśl omawianej zasady, nie istnieje między uczestnikami postępowania nieprocesowego w ogóle obowiązek zwrotu kosztów.

Natomiast możliwość poniesienia przez jednego z uczestników wszystkich kosztów, czyli również zwrotu całości kosztów pozostałych uczestników, albo zwrotu przynajmniej części kosztów poniesionych przez innych uczestników, ma charakter wyjątkowy.

Pierwszą z takich sytuacji przewiduje art. 520 § 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub obciążyć nim jednego z uczestników w całości, jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub ich interesy są sprzeczne. Po wtóre, w razie sprzeczności interesów uczestników, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika (art. 520 § 3 zd. 1 k.p.c.). Wreszcie, możliwe jest nałożenie na jednego z uczestników obowiązku zwrotu kosztów poniesionych przez innych uczestników, jeżeli obciążony nimi uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie (art. 520 § 2 zd. 2 k.p.c.).

W świetle powyższych uwag, a nadto biorąc pod uwagę to, że interesy skarżącego były w oczywisty sposób sprzeczne z interesami wnioskodawców (skoro skarżący konsekwentnie wnosił o oddalenie wniosku i zasądzenie na swoją rzecz

kosztów postępowania) i wnioski skarżącego zostały oddalone, to bez wątplenia zachodziły przesłanki uprawniające Sąd Rejonowy do obciążenia skarżącego obowiązkiem zwrotu wnioskodawcom części poniesionych przez nich kosztów postępowania.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c..

Sąd Okręgowy ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego zgodnie ze swoim udziałem w sprawie, uznając, że byli w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem i brak było, na etapie postępowania apelacyjnego, podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c..