

Sygn. akt II Ca 116/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Violetta Osińska (spr.) SSO Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	Ewa Zarzycka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 czerwca 2014 roku w S.

sprawy z wniosku W. K.

z udziałem B. B., H. D., T. D. (1), D. J. i Gminy M. S.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestniczki B. B. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 28 listopada 2012 roku, sygn. akt II Ns 1481/10

1. **oddala apelację;**

2. **ustala , iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w tym postępowaniu.**

Sygn. akt II Ca 116/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2012 r. , wydanym w sprawie sygn. akt II Ns 1481/10) Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie z wniosku W. K., przy udziale B. B., H. D., T. D. (1), Gminy M. S. i D. J. o ustanowienie drogi koniecznej:

I. ustanowił służebność drogi koniecznej przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) - działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) - według piątego wariantu opinii z dnia 8 lutego 2012 r. biegłego sądowego P. I. na następujących nieruchomościach:

- na działce nr (...), stanowiącej własność Gminy M. S., dla której to działki Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...),

- na działce nr (...), stanowiącej własność B. B., dla której to działki Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- na działce nr (...), stanowiącej współwłasność T. D. (1) i H. D., dla której to działki Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...);

II. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w pkt I zasądził:

a) od W. K. na rzecz Gminy M. S. kwotę 150 zł i na rzecz B. B. kwotę 14.250 zł - płatne w terminie 14 dni, od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności tych kwot,

b) od H. D. na rzecz Gminy M. S. kwotę 150 zł i na rzecz B. B. kwotę 14.250 zł - płatne w terminie 14 dni, od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności tych kwot;

III .oddalił wnioski w pozostałej części.

### **Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i prawnym:**

W. K. i H. D. są współwłaścicielami niezabudowanej działki o nr (...)/I i obszarze 800 m<sup>2</sup> położonej w S., przy ul. (...), obręb 2044 (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) i która to nieruchomości została wyodrębniona bez prawnego zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej. Działka gruntu nr (...) graniczy od wschodniej strony z nieruchomością – działką nr (...) (pow. 581 m<sup>2</sup>), tj. częściowo zasypnym rowem melioracyjnym, przez który przebiega kolektor ściekowy. Nieruchomość ta stanowi własność Gminy M. S. i posiada urządzoną księgę wieczystą nr (...). W miejscu, gdzie kończy się rów melioracyjny na granicy działki (...) Gmina M. S. w dniu 27 lutego 2008 r. ustanowiła odpłatną służebność gruntową o pow. 16 m<sup>2</sup> na rzecz każdorazowego właściciela gruntu stanowiącego działkę nr (...) polegającą na prawie przejazdu i przechodu. Od strony południowej działka nr (...) graniczy z działką gruntu nr (...) należącą do D. J., zaś od strony północno-wschodniej działka z nieruchomością w postaci działki gruntu nr (...) należącą do Gminy. Działka nr (...) o pow. 1.8827 ha stanowi własność Gminy M. S.. Działka ta stanowi grunty rolne klas III, IVa, IVb oraz V. Część działki stanowiącej obszar 1.5508 ha Gmina dzierżawi osobom trzecim z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej, przy nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) posadowiona jest plantacja truskawek. D. J. na swojej nieruchomości prowadziła uprawy roślin. Jednakże w ostatnim roku zaniechała tych czynności. Rozważa podział działki lub zamianę z Gminą M. S. tak, by uzyskać dwie działki pod zabudowę dla swoich dzieci. Bezpośrednio za działkami nr (...) znajduje się działka nr (...) (KW nr (...)/00148286/9) i stanowiąca własność Gminy M. S., wyodrębniona jako droga wewnętrzna wyłożona płytami chodnikowymi, stanowiąca dojazd użytkowników działek gminnych do drogi publicznej - ul. (...). Po zachodniej stronie działki gruntu nr (...) należącej do Gminy M. S. usytuowane są nieruchomości gruntowe w postaci działek nr (...), położonych w S. przy ul. (...) oraz działka nr (...). (...) te stanowią własność B. B.. Działki nr (...) są przedzielone działką nr (...), która ma kształt prostokątny i łączy się z działką nr (...), jest zbyt wąska na poruszanie się po niej samochodem i służy obecnie jako dojście na działkę (...) i dostęp do kolektora. Działka ta ma pow. 37 m<sup>2</sup> i w trakcie jej wydzielenia została wyodrębniona z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną; zapis ten nie znalazł się w księdze wieczystej. Za nieruchomościami nr 113/3, 113/7 i 113/6 należącymi do B. B. znajdują się trzy nieruchomości gruntowe, tj. działki nr (...), które leżą bezpośrednio przy działce nr (...), wyodrębnionej jako droga publiczna – ul. (...). Działka gruntu nr (...) o pow. 177 m<sup>2</sup> stanowi własność W. K.. Nieruchomość ta została wyodrębniona jako działka drogowa o statusie drogi wewnętrznej. Na gruncie tym ustanowione są dwie służebności - odpłatna służebność drogi koniecznej, polegająca na prawie przechodzenia i przejeżdżania wraz z możliwością przeprowadzenia w niej uzbrojenia na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składających się z działek nr (...) oraz na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działki nr (...) oraz druga - nieodpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przechodu i przejazdu wraz z możliwością przeprowadzenia uzbrojenia, tj. przyłączy i sieci zasilających na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). Nieruchomość w postaci działki nr (...) o pow. 492 m<sup>2</sup>, położona w S., przy ul. (...) stanowi współwłasność T. D. (1) oraz H. D.. Na nieruchomości

tej posadowiony jest budynek mieszkalny użytkowany przez T. D. (1). Budynek usytuowany jest w odległości 4,15 m od granicy z działką nr (...). Za budynkiem mieszkalnym, w tej samej odległości od granicy z działką nr (...)/1 znajduje się budynek gospodarczy i kompostownik. T. D. (1) rozważa wyremontowanie domu, w tym usytuowanie okien i osobnego wejścia na piętro budynku od jego północnej strony. Działki ewidencyjne nr (...) powstały w wyniku podziału w grudniu 1975 r. zabudowanej działki nr (...), stanowiącej pierwotnie własność P. D., który władał również nieruchomością oznaczoną nr 2/1. W wyniku podziału powstały trzy niezabudowane działki: 113/2, 113/3 i 113/4 oraz zabudowana budynkiem mieszkalnym działka nr (...). Jedynie działki nr (...) zachowały dostęp do drogi publicznej. Działka nr (...) została wyodrębniona z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną. Umową z dnia 9.12.1975 r. A. i P. D. darowali synowi L. D. nieruchomość w postaci niezabudowanej działki o nr ewidencyjnym 113/4. Następnie w dniu 10.12.1975 r. darowali niezabudowaną działkę nr (...) córce J. S., pozostawiając sobie władztwo innych działek, w tym działki (...). Działka nr (...) była wykorzystywana jako droga dojazdowa do wydzielonych działek. Z dniem 19.12.1983 r. nieruchomość w postaci działki (...), powstałej częściowo z podziału działki nr (...) uległa dalszemu podziałowi na działki gruntu o nr 113/5 o pow. 492 m<sup>2</sup>, nr 113/6 o pow. 451 m<sup>2</sup> oraz 113/7 o pow. 37 m<sup>2</sup>. A. i P. D. umową z dnia 29.12.1983 r. dokonali darowizny nieruchomości w postaci działki nr (...) oraz zabudowanej budynkiem gospodarczym nieruchomości w postaci działki nr (...) na rzecz syna T. D. (1). Po podziale geodezyjnym w 1983 r. bezpośredni dostęp do drogi publicznej przy ul. (...) zachowała działka gruntu nr (...), w decyzji zatwierdzającej podział geodezyjny wskazano, iż działka nr (...) przeznaczona jest na drogę prowadzącą na zaplecze pozostałych działek. Na działkach nie mających komunikacji bezpośredniej z drogą, w tym na działce nr (...) planowano posadowienie infrastruktury osiedlowej, co powodowało konieczność zapewnienia połączenia tych działek z drogą publiczną. Działki (...) przeznaczone na drogi w planie podziału były początkowo wykorzystywane w ten sposób przez rodzinę D., która obejmowała swoją własnością wszystkie podzielone działki. Działka (...) ze względu na swoją szerokość wykorzystywana była w celu przechodu osób. J. S. na działce nr (...) rozpoczęła prowadzenie działalności rolniczej, zamierzając przeznaczyć grunt pod budowę domu. W tym celu w 1981 r. wystąpiła do Urzędu Miejskiego w S. o informację co do warunków zabudowy terenu. Wydział Urbanistyki Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego w S. wskazał, iż teren ten w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miast S. i P. z 1977 r. przeznaczono na cele zieleni rekreacyjnej wraz z urządzeniami sportowymi, jednak dopuszcza się usytuowanie na tym obszarze wolnostojącego domu jednorodzinnego, pod warunkiem wyodrębnienia z obszaru działki nr (...) pasa terenu o szerokości 2 m, przy granicy z ówczesną działką nr (...), obecnie 13/7, na cele projektowanego ciągu pieszego w kierunku planowanego złobka i szkoły, w kierunku działki nr (...). Również T. D. (1) zamierzał na działkach nr (...) posadzić dom, zaś w późniejszym okresie wraz z J. S. planował postawić na sąsiadujących ze sobą działkach (...) dom jednorodzinny typu bliźniak. Ostatecznie plany te nie zostały zrealizowane w związku ze śmiercią rodziców uczestników. Po śmierci P. J. S. i T. D. (1) jako właściciele działek niemających bezpośredniego połączenia z drogą publiczną bezskutecznie występowali do Urzędu Miejskiego w S. o zabezpieczenie drogi dojazdowej do drogi publicznej dla działek gruntu nr (...), z uwagi na brak miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Gmina M. S. w związku z planowaną inwestycją budowy kanału sanitarnego zamierzała poprowadzić drogę przez działkę nr (...), zabezpieczającą dostęp do kolektora ściekowego i jego eksploatację. Gmina w porozumieniu z Zarządem (...) zrezygnowała z tych planów. Inwestycja w postaci kolektora ściekowego została zrealizowana częściowo z wykorzystaniem gruntów na nieruchomościach oznaczonych nr 113/2 i 2/1, gdyż T. D. (1) i L. D. wyrazili zgodę na użyczenie i czasowe zajęcie gruntu o pow. 320 m<sup>2</sup> pod budowę kolektora. Aktualnie dla obszaru obejmującego działki nr (...) nie opracowano planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium (...) z dnia 26 stycznia 2012 r. na tym obszarze ustalono funkcję dominującą - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a jako funkcję uzupełniającą - usługi, zieleń, zabudowa wielorodzinna o niskiej intensywności oraz ogrody działkowe. Działka nr (...) miałyby dostęp do drogi publicznej poprzez działkę (...). Po śmierci P. i A. D. obdarowani wcześniej spadkobiercy T. D. (2) i J. S. oraz pozostałe rodzeństwo W. K. i H. D. popadli w konflikt związany z podziałem masy spadkowej po rodzicach. Uczestnicy nie byli też w stanie uregulować kwestii podziału nieruchomości. T. D. (1) był właścicielem nieruchomości składającej się z dwóch wyodrębnionych geodezyjnie działek: nr (...) o pow. 451 m<sup>2</sup> i działki nr (...) o obszarze 37 m<sup>2</sup>. Uczestnik w dniu 2 stycznia 1997 r. sprzedał B. B. w/w nieruchomość. Następnie w dniu 24 stycznia 1997 r. B. B. zakupiła od J. S. niezabudowaną nieruchomość, tj. działkę nr (...), położoną w S. przy ul. (...). Zakupione przez uczestniczkę działki nie miały dostępu do drogi publicznej.

B. B. stała się właścicielką trzech wyodrębnionych geodezyjnie działek gruntu, które od początku traktowała jako gospodarczą całość i zamierzała zrealizować na nich inwestycję budowlaną - dom jednorodzinny z garażem i ogrodem. W tym celu w lutym 1998 r. na jej zlecenie J. N. opracował projekt zabudowy i zagospodarowania zakupionych nieruchomości. Zgodnie z projektem działka (...) miała zostać zabudowana budynkiem mieszkalnym z usytuowanym w części podziemnej garażem. Wjazd do garażu zaplanowano od działki (...), natomiast działka (...) miała pełnić funkcje ogrodu. W projekcie zabudowy uwzględniono, iż pod działką nr (...) przebiega kolektor ściekowy, co wiąże się z koniecznością zapewnienia do niego dostępu dla odpowiednich służb. Uczestniczka B. B. za pośrednictwem J. N. wystąpiła do Urzędu Miejskiego w S. z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach nr (...). Ponieważ wniosek i projekt budowlany zawierały szereg nieprawidłowości, postanowieniem z dnia 27 marca 1998 r. nałożono na B. B. obowiązek ich usunięcia, w tym m.in. uzyskania prawa do dysponowania działką nr (...) w celu przeprowadzenia projektowanego uzbrojenia oraz na cele dojścia i dojazdu do działki budowlanej oraz budynku i urządzeń z nim związanych. W trakcie postępowania administracyjnego w zakresie zatwierdzenia projektu budowlanego działki nr (...) stanowiące dotychczas własność P. D., nie miały uregulowanego stanu prawnego ze względu na istniejący między spadkobiercami konflikt. B. B. nie zdołała wypełnić zobowiązania organu administracyjnego, co doprowadziło do zawieszenia postępowania administracyjnego oraz odrzucenia wniosku. Stan prawny nieruchomości, tj. działek nr (...) został uregulowany w 2002 r., kiedy to J. S., W. K., T. D. (1), H. D. i L. D. ugodą sądową dokonali działu spadku po zmarłych rodzicach (sygn. akt III Ns 2990/99). B. B. do czasu zakończenia postępowania w kwestii wyznaczenia dla nieruchomości 2/1 drogi koniecznej wstrzymała się z realizacją projektu budowlanego. Połączenie nieruchomości nr 2/1 z drogą publiczną przy ul. (...) (działka nr (...)) w ten sposób, aby droga o szerokości 4 m przebiegała według wariantu zaproponowanego przez W. K. (wariant I opinii biegłego), tj. przez część działek: nr (...) o pow. 145 m<sup>2</sup>, nr 113/3 o pow. 38 m<sup>2</sup> i nr 1W o pow. 16 m<sup>2</sup> oraz całą działkę nr (...) o pow. 37 m<sup>2</sup> - daje łącznie 236 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, potrzebnego do wytyczenia służebności drogi koniecznej. Dostęp działki gruntu nr (...) do drogi publicznej przy ul. (...) według wariantu zaproponowanego przez B. B. (wariant II), tj. przez część działki nr (...) wzdłuż jej granicy z działką nr (...), a dalej drogą wewnętrzną przez działkę nr (...), wymaga zabezpieczenia na ten cel gruntów o łącznej pow. 955 m<sup>2</sup> ( w tym 543 m<sup>2</sup> na działce nr (...) m<sup>2</sup> na działce nr (...)). W tej wersji drogi koniecznej wartość rynkowa gruntu zajętego pod drogę na działce nr (...) wynosi 84.400 zł, a zajętego pod drogę na działce nr (...) - 74.300 zł. Skomunikowanie działki nr (...) z drogą publiczną przy ul. (...) tak, aby droga przebiegała przez działki nr (...) wzdłuż ich granicy z działkami nr (...) (wariant III) wymaga zabezpieczenia na ten cel gruntów o łącznej pow. 175 m<sup>2</sup> przy projektowanej szerokości drogi (...) m, a nadto przebudowania śmietnika posadowionego na działce nr (...) od strony granicy z działką nr (...). Odległość ściany śmietnika od granicy wynosi 2,75 m, zaś minimalna szerokość drogi dojazdowej do nieruchomości to 3 m, zatem o 0,25 m za mało. Obecnie odcinek przebiegający przez działkę nr (...) jest nieprzejezdny. Skomunikowanie działki (...) z drogą publiczną przez rów należący do Gminy M. S. w jego części północnej 1W - o pow. 18 m<sup>2</sup> powodowałoby konieczność wykonania przepustu zgodnie ze wskazaniem właściciela. W dalszej części należałoby z działki nr (...) oddzielić pas szerokości 4 m na granicy z działką (...), zakręcić i czterometrowy pas wzdłuż granicy z działką (...) - pow. 152 m<sup>2</sup> do działki (...) stanowiącej drogę wewnętrzną. Powyższe rozwiązanie mogłoby wiązać się z ewentualnym przekazaniem na wyłączną własność uczestniczce odcinka działki nr (...) o pow. 33 m<sup>2</sup> - wariant IV. Połączenie nieruchomości nr 2/1 z drogą publiczną przy ul. (...) przez rów należący do Gminy M. S. w jego części północnej 1W - o pow. 18 m<sup>2</sup> powodowałoby konieczność wykonania przepustu zgodnie ze wskazaniem właściciela. W dalszej części należałoby z działki nr (...) wzdłuż granicy z działką (...) oddzielić pas szerokości 4 m na granicy z działką (...) o pow. 102 m<sup>2</sup>, do granicy z działką (...). Następnie po działce nr (...) poprowadzić pas o szerokości 4 m - pow. 73 m<sup>2</sup> przy granicy z działką (...) do działki (...). Powyższe rozwiązanie wiązałby się z ewentualnym przekazaniem na wyłączną własność uczestniczce odcinka działki nr (...) o pow. 56 m<sup>2</sup> (wariant V). W tej wersji drogi koniecznej wartość rynkowa gruntu zajętego pod drogę na działce nr (...) wynosi 300 zł, a na działce nr (...) - 28.500 zł. Skomunikowanie działki (...) z drogą publiczną przez rów należący do Gminy M. S. w jego części północnej 1W - o pow. 18 m<sup>2</sup> powodowałoby konieczność wykonania przepustu zgodnie ze wskazaniem właściciela. W dalszej części należałoby z działki nr (...) oddzielić pas szerokości 4 m na granicy z działką (...) o pow. 117 m<sup>2</sup>, po zakręceniu częściowo przebieg 4 m pasa po działce (...), a częściowo po działce (...) o

łącznej powierzchni 40 m<sup>2</sup> do działki nr (...). Rozwiązanie to (wariant VI) wiązałby się z ewentualnym przekazaniem na własność uczestniczce odcinka działki nr (...) o pow. 56 m<sup>2</sup>. Połączenie nieruchomości w postaci działki nr (...) z drogą publiczną przy ul. (...) może przebiegać przez rów należący do Gminy M. S. po stronie południowej o pow. 32 m<sup>2</sup>. Dalej droga może prowadzić pasem 4 m szerokości wzdłuż granicy z działką (...), do zakrętu w kierunku drogi wewnętrznej wzdłuż granicy działki (...) o pow. 152 m<sup>2</sup> do działki nr (...). Powyższe rozwiązanie (wariant VII) wiązałby się z ewentualnym przekazaniem na wyłączną własność uczestniczce odcinka działki nr (...) o pow. 24 m<sup>2</sup>. Wartość rynkowa gruntu zajętego pod drogę na działce nr (...) wynosi 500 zł, na działce nr (...) - 24.500 zł, a na działce nr (...) - 28.100 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, iż żądanie oparte na art. 145 § 1 k.c. zasługiwało co do zasady na uwzględnienie, bowiem działka nr (...)/I będąca we władaniu wnioskodawczyni i jej brata nie ma dostępu do drogi publicznej.

Sąd pierwszej instancji zważył, iż w okresie, gdy spornymi działkami władali rodzice wnioskodawczyni oraz jej rodzeństwo uregulowania w zakresie dojazdu do będącej w ich władaniu działki nr (...) były nieformalne i odbywały się za ogólnym przyzwoleniem wszystkich właścicieli gruntów. P. i przejazd z drogi publicznej na działkę (...)/I następował po działce nr (...). Obecnie wobec sprzedaży działki nr (...) B. B., która zamierza zagospodarować działki (...) jako całość oraz planów wnioskodawczyni do wybudowania budynku na działce (...), co rodzi potrzebę wprowadzenia na działkę ciężkiego sprzętu, taki nieformalny przejazd nie mógł się odbywać. Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie niebudzących wątpliwości dowodach z dokumentów, w tym aktów notarialnych, map ewidencyjnych i geodezyjnych, wyciągów z ksiąg wieczystych, które pozwoliły na ustalenie sposobu podziału kolejnych działek oraz sposobu przenoszenia ich własności. Sąd za przydatne dowodowo i w pełni wiarygodne uznał inne pisma złożone do akt sprawy stanowiące w szczególności wnioski uczestników do organów Gminy w zakresie planów zabudowy poszczególnych nieruchomości, ustanawianych na nich służebności oraz prób rozwiązywania problemu dostępu do drogi koniecznej. Powyższe dokumenty wskazują także pośrednio na zamiary uczestników odnośnie przeznaczenia działek w przyszłości. Sąd za wiarygodne uznał zeznania wnioskodawczyni, uczestników i świadków, gdyż nie różnią się one w zakresie opisu poszczególnych podziałów nieruchomości oraz zmian właścicieli działek, znajdując potwierdzenie w dokumentach. Sąd pierwszej instancji wziął pod uwagę, iż subiektywne przekonanie uczestników o uciążliwości lub jej braku w przypadku posadowienia drogi na gruncie innego uczestnika należało ocenić jako próbę przeforsowania sprzyjającego dla danego uczestnika wariantu przebiegu drogi. Z tego względu, Sąd Rejonowy wypowiedzi uczestników w tym zakresie pominął, opierając się przy ocenie stopnia uciążliwości planowanej drogi na dowodach z dokumentów i twierdzeniach uczestników, w części, w jakiej wypowiadali się o gruntach własnych i swoich planach. Podstawą dokonywania ustaleń w zakresie możliwego przebiegu drogi koniecznej były opinie biegłego geodety z dnia 20.11.2006 r. wraz z opinią uzupełniającą oraz z 08.02.2012 r. obejmujące warianty rozwiązań w zakresie poprowadzenia drogi z uwzględnieniem działek należących do uczestników. Opinie uznał za pełne, spójne, rzetelne a uczestnicy nie podnieśli przeciwko nim żadnych zarzutów. W ocenie Sądu Rejonowego istota sporu sprowadzała się do sposobu wytyczenia przebiegu służebności, z uwzględnieniem interesów poszczególnych uczestników i wpływu posadowienia drogi na wartość i funkcjonowanie ich nieruchomości. Wobec sprzecznych interesów uczestników konieczne było wytyczenie drogi w sposób jak najmniej uciążliwy dla właściciela obciążonej nieruchomości nie tylko w ujęciu jego indywidualnych interesów, ale także w porównaniu do innych alternatywnych rozwiązań. Badając poszczególne warianty Sąd wziął pod uwagę następujące elementy: powierzchnię gruntu przeznaczoną na drogę, ubytek w działce uczestnika, przez którego grunt droga miałaby przebiegać, obiektywną aktualnie dolegliwość przeprowadzenia takiej drogi dla działek (niezabudowanych i niezabudowanych), a także na przyszłość przy uwzględnieniu planów uczestników co do działek, długość powstałej drogi oraz wartość jej ustanowienia w porównaniu do kosztów w innych wariantach oraz trwałość przyjętego rozwiązania. Za wariantem nr I opowiadała się zarówno wnioskodawczyni, reprezentująca także współwłaściciela działki (...), Gmina M. S. oraz D. J.. Wariant ten przewidywał przebieg drogi o najmniejszej długości, z najmniejszym obciążeniem powierzchni całkowitej niezbędnej na poprowadzenie drogi. Z uwagi na pierwotne przeznaczenie działki nr (...) w podziale geodezyjnym wydawał się dobrym rozwiązaniem ze względu na docelowe połączenie działki (...) należących do wnioskodawczyni.

Sąd pierwszej instancji uznał, iż już sam podział w sposób jaki dokonał tego geodeta w 1975 r. oraz później 1983 r., pozbawił działkę (...) /1 dostępu do drogi publicznej, bez znaczenia z prawnego punktu widzenia pozostaje przy tym fakt nieformalnego korzystania z przejazdu po działce (...). W konsekwencji sama sprzedaż działki nr (...), a także działek przylegających 113/3 i 113/6 osobie trzeciej, która obecnie nie godzi się na nieformalny przejazd, była czynnością następczą możliwą właśnie dzięki takiemu wyodrębnieniu działek. Zakupienie działek przez B. B. nie może obecnie skutkować obciążeniem ich zgodnie z dyrektywą zawartą w art. 145 § 2 zd. 2 k.c. z uwagi na fakt, iż pełni ona rolę osoby trzeciej, nie przyczyniła się do formalnego pozbawienia działki (...) dostępu do drogi. Sąd zważył, iż choć działka nr (...) na mapach podziału geodezyjnego jest oznaczona jako droga, to jednak żaden taki zapis nie znalazł się w treści księgi wieczystej, gdzie w 1997 r. była oznaczona jako działka budowlana. W tym zakresie domniemanie treści księgi wieczystej działa na korzyść B. B.. Także okoliczności faktyczne sprawy, na które wskazują uczestnicy nie pozwalają na ustalenie, że B. B. musiała sobie zdawać sprawę z dotychczasowego przeznaczenia działki nr (...) jako drogi, skoro wykorzystywana ona była jedynie na przechód. Kierując się powyższymi argumentami Sąd pierwszej instancji uznał, że wariant I możliwego przebiegu drogi koniecznej, nie cechuje się pierwszeństwem obciążenia w rozumieniu art. 145 § 3 k.c. i powinien być oceniany pod kątem dolegliwości gruntu obciążonego na równi z pozostałymi wariantami, w tym obejmującymi przebieg drogi przez grunty osób trzecich. W tym kontekście Sąd uznał, że pomimo pozornej łatwości i ekonomiki przeprowadzenia drogi zgodnie z wariantem I rozwiązanie to w stopniu znacznym uniemożliwia spełnienie celu społeczno - gospodarczego działkom zakupionym przez B. B.. Za prawdziwe przyjęto twierdzenia uczestniczki o planach wybudowania budynku zgodnie z projektem przedłożonym do akt. Sąd zważył, iż okresowy dostęp służb do kolektora nie jest nawet częściowo tak uciążliwy dla nieruchomości jak przeprowadzenie drogi przez sam środek nieruchomości. Zakładając przy tym konieczność dostępu ciężkiego sprzętu budowlanego i praktycznie nieustannego ruchu pojazdów po tej drodze przynajmniej przez okres budowy na działce (...) rozwiązanie to jawi się jako nadmiernie krzywdzące dla B. B.. Wariant ten, zakłada w istocie przeprowadzenie drogi przez sam środek nieruchomości, która dla uczestniczki i jej przyszłych planów stanowi jedność budowlaną, co tym bardziej należy uznać za rozwiązanie niedopuszczalne. Odnosząc się do wariantu nr II Sąd Rejonowy wskazał, iż rozwiązanie to było negatywnie oceniane przez wnioskodawczynię ze względu na jego długość oraz niewykorzystanie istniejących połączeń w postaci służebności obejmującej fragment działki nr (...) oraz należącej do niej działki (...). Wariantu tego nie akceptowała także Gmina M. S.. W ocenie Sądu fakt sukcesywnej zmiany nieruchomości rolnych znajdujących się we władaniu Gminy na działki budowlane oraz rozbudowa infrastruktury pozwala przypuszczać, iż Gmina odchodzi od zagospodarowania działek jako gruntów rolnych niższej klasy. Wysoce prawdopodobne jest, że w istocie na działce (...) w dalszej perspektywie czasu powstaną działki budowlane. Co będzie się wiązało z uwzględnieniem dróg dojazdowych. Sąd zaakcentował jednak, iż aktualnie nie ma nawet bliższych zarysów takich rozwiązań a przebieg drogi koniecznej w wariantie II uniemożliwi swobodne tworzenie planów przestrzennych, gdyż każdorazowo koniecznym będzie wychodzenie z założenia, iż wzdłuż działki nr (...) przebiega pas gruntu przeznaczonego już na drogę. Obszar gruntu zajętego pod ten wariant drogi jest też największy w porównaniu do innych wariantów. Zdaniem Sądu to organy Gminy doprowadziły do zatwierdzenia podziału działek (...) w istocie pozbawiając dostępu działki (...) do drogi publicznej, co jest argumentem obciążającym Gminę skutkami ustanowienia drogi koniecznej. Wariant II był szczególnie rozważany przez Sąd, w związku z czym, dokonana została wycena poszczególnych powierzchni gruntowych zajętych pod planowaną służebność. Łączna wartość gruntów wyniosła 158.700 zł. Wartość służebności stanowiłaby część wartości rynkowej gruntów. Idąc za sugestiami Sądu Okręgowego była by to kwota ponad 63. 000 zł. (158.700 zł x 4% x 10 lat = 63.480 zł.). Suma ta jest jednak bardzo wysoką w porównaniu do wartości nieruchomości władnącej posiadającej obszar 800 m<sup>2</sup>. Przy przyjęciu wartości działki nr (...) około 194.000 zł i jako wartości służebności - 1/3 jej wartości, to w ocenie Sądu istotna dysproporcja sprzeciwia się przyjęciu wariantu II. Koszty ustanowienia takiej służebności będą nieadekwatne do wartości nieruchomości władnącej. Dodając do tego jeszcze koszty prowadzenia mediów na odcinku ponad stumetrowym, okazać się może, iż zrównoważona zostanie połowa wartości nieruchomości władnącej. Odnosząc się do wariantu nr III Sąd Rejonowy wskazał, iż przeprowadzenie drogi w tym wariantie obejmowałoby znaczne uszczuplenie powierzchni nieruchomości należącej do T. D. (1) i konieczność przeprowadzenia szerokiego pasa drogi w niewielkiej odległości od istniejącego i użytkowanego od ponad 100 lat zabudowania posadowionego na działce (...). W ocenie Sądu brak okien po stronie, od której miałyby przebiegać droga nie czyni jej mniej uciążliwą dla T. D. (1), zwłaszcza, iż rozważa on usytuowanie w tej części budynku okien, a nawet osobnego

wejścia na drugie piętro. Sąd przywołał brak przewidzenia wpływu ruchu ciężkich pojazdów budowlanych na stan znajdującego się w tak niewielkiej odległości wiekowego budynku. Wariant ten został przez Sąd odrzucony zwłaszcza, iż sprzeciwiali się mu właściciele nieruchomości, które miałyby być obciążone. Odnosząc się do wariantów IV–VII Sąd pierwszej instancji wskazał, iż cechą wspólną powyższych rozwiązań w zakresie wytyczenia drogi koniecznej jest to, że przewidują docelowy dostęp do działki nr (...) od strony działki (...) z dalszym przebiegiem ze strony działki nr (...). Warianty te zakładają także w mniejszym lub większym stopniu przejazd przez działkę należącą do T. i H. D., czemu ci uczestnicy się nie sprzeciwiają. Powierzchnia działek (...) wyodrębniona na drogę jest stosunkowo mała w porównaniu do sumy powierzchni wszystkich trzech działek uczestniczki. Ich łączna powierzchnia wynosi 970 m. Usytuowanie drogi po skrajnym pasie działki nr (...) i następnie scalenie nieruchomości pozwoli na uzyskanie jednej nieruchomości o pow. blisko 900 m, względnie na uzyskanie dwóch działek o pow. ok. 450 m. Rozwiązanie to pozwala uczestnicze na konkretyzację planów zabudowy jednolitej wówczas nieruchomości. Dodatkowo, przyjęcie któregokolwiek z omawianych wariantów czyni zbędnym utrzymywanie tak dużej powierzchni działki nr (...) w jej najszerszej części. Co powoduje możliwość ewentualnego pomniejszenia tej działki o niewykorzystywaną na dojazd powierzchnię z możliwością jej sprzedania, przekazania B. B.. Powierzchnia ta leżąca przy granicy działek uczestniczki mogła by zatem powiększyć powierzchnię jej nieruchomości. Przy łącznej powierzchni wszystkich trzech działek (...) m przeznaczenie na drogę gruntu o powierzchni od 103 m do 152 m - nie stanowi zatem dysproporcji.

W ocenie Sądu pierwszej instancji najkorzystniejszy dla B. B. w tym kontekście jest wariant V, zakładający zajęcie 103 m na działce nr (...). Działka ta ma powierzchnię 451 m. Po odjęciu gruntu przeznaczonego pod drogę dojazdową powierzchnia ta zostanie uszczuplona do 348 m. W pozostałych wariantach IV, VI i VII uszczuplenie to było znacznie większe — stosownie o 152 m, 117 m, i 152 m. W wariantcie V droga miałaby przebiegać od strony północnej, mniej atrakcyjnej. To rozwiązanie pozwoli na zaplanowanie zabudowy pod kątem otworów wejściowych i okiennych w sposób minimalizujący dolegliwości związane z planowanym dojazdem. Usytuowanie drogi na działce (...) (wariantu VII), a więc od strony południowej nie jest już rozwiązaniem korzystnym z uwagi na oczywistą lokalizację po tej stronie roślinności ogrodowej, części rekreacyjnych działki. Ruch pojazdów, choćby rzadki, nie sprzyja wypoczynkowi, ani należytej hodowli roślin. Sąd uznał, iż funkcjonalnie najbardziej optymalne rozwiązanie przebiegu służebności zapewnia wariant V. W sposób minimalny obciąża on jedną z działek B. B. (działkę nr (...)) i w sposób minimalny i za zgodą T. D. (1) obciąża jego nieruchomość (działkę nr (...)). Nadto wariant ten wykorzystuje w swym przebiegu już istniejącą działkę drogową nr (...) należącą do wnioskodawczyni. Również za wariantem tym przemawia usytuowanie drogi w kontekście stron świata (od północy) oraz odpowiednia odległość od budynków (w obecnej chwili jednego posadowionego na działce (...)). Argumentem dodatkowym jest możliwość uzbrojenia działki w media, do których dostęp najbliższy będzie w tym właśnie wariantcie, co również maksymalnie obniży koszty doprowadzenia mediów. Nie sprzeciwia się temu wariantowi prowadzenie drogi w innym miejscu nad rowem melioracyjnym - działce (...) - aniżeli dotychczas ustanowiona służebność (na przedłużeniu działki (...)). Właściciel tej nieruchomości - Gmina M. S. - nie wskazywała na okoliczności sprzeciwiające się takiej decyzji. Sąd z urzędu też ich nie dostrzegł zwłaszcza, iż nad rowem tym Gmina służebność już ustanawiała. Wyniki dokonanej wyceny wariantu V również potwierdzają właściwość jego wyboru. Zgodnie z opinią biegłej B. K. wartość rynkowa gruntów zajętych pod drogę konieczną w wariantcie V przedstawia się następująco: 18 m<sup>2</sup> działka nr (...) - 300 zł, 103 m<sup>2</sup> działki nr (...) - 28.500 zł, 73 m<sup>2</sup> działki nr 113/5 - 22.200 zł. Sąd opinię biegłego uznał za sporządzoną rzetelnie, w pełni odpowiadającą na tezę dowodową. Przedstawiała przekonujące uzasadnienie, poparte badaniem rynku nieruchomości. Wartości w opinii wskazane są wartościami rynkowymi gruntu (zgodnie z tezą dowodową), a więc wartościami, jakie można by uzyskać w razie sprzedaży takich wycinków nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut Gminy M. S., iż wartości te nie uwzględniają utraty wartości rynkowej gruntu, którego część zajęta została pod służebność. W pierwszej kolejności Sąd zauważył, iż zarzut ten zgłosił uczestnik, którego nieruchomość (działka (...)) co do zasady ograniczona, a nawet wyłączona jest z obrotu prawnego. Stanowi rów melioracyjny mieszczący wody płynące. Ten fakt uniemożliwia obrót taką nieruchomością. W ocenie Sądu kwota stanowiąca równowartość rynkową zajętego pod służebność gruntu jest absolutnym maksimum wartości tej służebności. Sąd, ustanawiając służebność orzeka o wynagrodzeniu z urzędu, niezależnie od wniosku właściciela nieruchomości służebnej, chyba że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia. W przedmiotowej sprawie T. D. (1) zrzekł się wynagrodzenia za służebność ustanawianą na gruncie jego i H. D.. H. D. zaś jest współwłaścicielem działki władnącej i działki obciążanej. Kwestia wynagrodzenia na jego

rzecz staje się bezprzedmiotowa. Oczywiście jest, iż ustanowienie służebności po działce nr (...) stanowiącej własność wnioskodawczyni W. K. nie uzasadnia zasądzenia na jej rzecz żadnego wynagrodzenia. Sąd wskazał, iż Sąd Okręgowy rozpoznając przedmiotową sprawę zaproponował wyliczenie wynagrodzenia jako iloczyn wartości rynkowej zajętego gruntu, 4% i 10 lat. Sąd Rejonowy uznał, iż o ile w przypadku gruntu gminnego metoda ta dałaby się obronić, o tyle w przypadku gruntu B. B., nie stanowiłaby realnego wynagrodzenia za utraconą część działki. Zauważył, iż uczestniczka de facto traci powierzchnię działki przeznaczoną pod drogę konieczną, co bliższe jest sprzedaży gruntu i utracie wartości tego terenu. Dlatego też wartość rynkowa gruntu wskazana przez biegłego oddaje realną ujmę we własności B. B.. Jeśli chodzi o zarzuty tej uczestniczki, jakoby utrata wartości całej nieruchomości była wyższa aniżeli wartość zajętego pod służebność gruntu, to Sąd nie podziela tej argumentacji. Biegła w opinii ustaliła wartość m<sup>2</sup> działek i następnie przemnożyła tę wartość przez ilość metrów zajętych pod drogę. Tym samym stwierdził, iż wartość całej działki nr (...) będzie sumą części drogowej i pozostałej części gruntu. Opinia biegłego w tym względzie oddaje jedynie szacunkową wartość gruntu, która w rzeczywistości może być większa lub mniejsza od faktycznie uzyskanej ceny. Na potrzeby spraw takich, jak niniejsza, opinia biegłego jest jednak jedyną możliwością ustalenia hipotetycznej wartości rynkowej gruntu. Zdaniem Sądu, wartość rynkowa gruntów poświęconych na służebność drogi koniecznej oddaje najpełniej stratę, jakie ponoszą właściciele gruntów obciążonych. Sąd przyjmując wariant V jako optymalne rozwiązanie zasądził wynagrodzenie za ustanowienie służebności jedynie na rzecz dwojga spośród uczestników, tj. Gminy M. S., jako właściciela działki (...) i B. B. jako właścicielki działki nr (...). Należne wynagrodzenie Sąd zasądził w równych częściach od wnioskodawczyni oraz drugiego współwłaściciela nieruchomości władnącej, tj. H. D. - wobec faktu, iż osobom tym przysługują równe udziały w nieruchomości władnącej. Ustalił również niezwłoczny termin zapłaty tj. 14 dni, od dnia uprawomocnienia się postanowienia wobec braku odmiennych, szczególnych wniosków.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła uczestniczka B. B. zaskarżając w części, tj. w zakresie jego punktu I oraz II i wniosła o uchylenie orzeczenia w skarżonej części i skierowanie sprawy do Sądu pierwszej instancji celem ponownego rozpoznania. Ewentualnie wniosła o jego zmianę i ustanowienie służebności drogi koniecznej dla działki nr (...) według wariantu II przedstawionego w opinii biegłego geodety P. I. z dnia 20 listopada 2006 r. Nadto wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego, za obydwie instancje.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego, poprzez:
  - a) nieuzasadnione przyjęcie, iż działka nr (...), stanowiąca własność Gminy M. S., przez którą mogłaby przebiegać droga konieczna dla działki nr (...), jest w części o obszarze 1,5508 ha dzierżawiona osobom trzecim z przeznaczeniem na prowadzenie działalności rolniczej, a nadto, że jej część przylegająca do działki nr (...) stanowiła w chwili orzekania plantację truskawek, w sytuacji gdy na rozprawie w dniu 14 listopada 2012 r. uczestnik ad. 4 wskazała, że już nie dzierżawi jakiegokolwiek części działki nr (...), co korelowało z twierdzeniami uczestnika ad. 1, iż Gmina M. S. nie przedłużyła umów dzierżawy działki nr (...) dotychczasowym dzierżawcom, zaś powyższe, błędne ustalenie Sąd wywiodł z treści pisma Wydziału Gospodarki Nieruchomości Urzędu Miejskiego w S. z dnia 20 kwietnia 2006 r., a więc pisma sporządzonego niemal 7 lat przed wydaniem zaskarżonego orzeczenia,
  - b) nieuzasadnione przyjęcie jakoby od chwili wydzielenia działka nr (...) była drogą przeznaczoną do przechodu i przejazdu prowadzącą na „zaplecze” działek wewnętrznych, gdy w decyzji podziałowej z 1983 r. i jej załączniku jest mowa o chodniku, a więc wyłącznie dojściu pieszym do tych działek.
  - c) niezrozumiałe pominięcie istotnych dla sprawy informacji zawartych w piśmie Dyrektora Biura (...) z dnia 11 kwietnia 2012 r., w którym odmiennie od wyrażanego dotychczas w niniejszym postępowaniu stanowiska Gminy M. S. - wskazano aktualne plany Gminy w zakresie umożliwienia dostępu do drogi publicznej działce nr (...), zgodnie z którymi dostęp ów ma zostać zapewniony na działce nr (...) wzdłuż granic działki nr (...) do drogi wewnętrznej nr (...) i dalej do ulicy (...), a zatem zgodnie z wariantem II.



2. naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. drugie k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. i art. 386 § 6 k.p.c., poprzez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność optymalnego, w ocenie biegłego, przebiegu drogi koniecznej dla działki nr (...), mimo że w zapadłym w niniejszej sprawie postanowieniu Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 10 czerwca 2010 r. (sygn. akt: II Ca 12/10) wyraźnie takie zalecenie zostało sformułowane, a nadto poprzez zaniechanie wszechstronnego ustalenia różnych, potencjalnych przebiegów drogi koniecznej dla działki nr (...), jak choćby z wykorzystaniem działek nr (...).

3. naruszenie art. 233 k.p.c., poprzez danie wiary twierdzeniom uczestnika ad. 4, jakoby miała ona w planach pozyskanie od Gminy M. S. innej działki w zamian działki nr (...), co w ocenie uczestnika ad. 1 czyniła wyłącznie dla potrzeb niniejszego postępowania, zwłaszcza że w ogóle nie wiadomo czy Gmina M. S. byłaby zainteresowana taką zamianą.

4. naruszenie art. 233 k.p.c., poprzez uznanie za wiarygodną wyceny biegłego sądowego B. K., w sytuacji gdy analiza jej treści skłaniała do przyjęcia, że wycena ta odstaje od realiów rynkowych, w tym ma się nijak do faktycznej i prawnej sytuacji nieruchomości poddanych wycenie.

5. naruszenie art. 145 k.c. poprzez ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) służebności drogi koniecznej przechodu i przejazdu z naruszeniem zasady przeprowadzania drogi koniecznej z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ta ma prowadzić, z naruszeniem zasady uwzględniania interesu społeczno - gospodarczego przy przeprowadzaniu takiej drogi oraz bez poczynienia dogłębnych ustaleń, z uwagi na nie przeprowadzenie jakiegokolwiek postępowania dowodowego w tym zakresie, okresu w jakim działka nr (...) została pozbawiona dostępu do drogi publicznej, przyczyn tego stanu i podmiotu za to odpowiedzialnego, co mogło rzutować na wybranie przez Sąd innego wariantu przebiegu drogi koniecznej.

W uzasadnieniu apelująca rozwinęła wyżej wskazane zarzuty. W szczególności podniosła, iż nie wiadomo, czemu Sąd przyjął, że odpowiednia droga konieczna winna mieć szerokość 4 m, w sytuacji gdy opisując wariant III przybrany przez Sąd biegły geodeta wyraźnie wskazał, że droga ta nie może być węższa niż 3 m (§ 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Skoro Sąd winien dążyć do jak najmniejszego obciążenia gruntów, przez które ma prowadzić droga konieczna to winien ustalić jej szerokość na 3 m. Wnioskodawczyni nie uzasadniała potrzeby ustanowienia drogi o szerokości 4 m, a Sąd nie wyjaśnił przyczyn przyjęcia takiego właśnie rozwiązania. Dalej skarżąca podniosła, iż samo naturalne położenie działki (...) w kompleksie działek (...) oraz jej oddzielenie od działki nr (...) działką nr (...) stanowiącą rów melioracyjny, wyraźnie wskazuje na kierunek, który winien obrać Sąd pierwszej instancji rozpoznając niniejszą sprawę. Działka nr (...) nigdy nie miała dostępu do ulicy (...), albowiem od zawsze odgradzona była od tej ulicy rowem melioracyjnym. Jedynie z uwagi na niezagospodarowanie działek nr (...) właściciele działki nr (...) mieli dostęp pieszy do swojej nieruchomości od strony ulicy (...). Odmawiając zasadności zastosowania wariantu II Sąd pierwszej instancji błędnie - zdaniem apelującej - przyjął, że wariant ów jest kosztowny, o czym była mowa już wcześniej. Gdyby bowiem działki nr (...) obciążyć służebnością drogi koniecznej o szerokości 3 m, nadto gdyby zamiast ustalania wartości rynkowej części tychże działek Sąd ustalił wysokość wynagrodzenia za ustanowienie rzeczonyj służebności drogi koniecznej, okazałoby się zapewne, że koszt ów byłby równy kosztowi ustanowienia drogi koniecznej według wariantu V. W ocenie apelującej błędne było również założenie, że właściciele działki nr (...) będą zmuszeni doprowadzić media do swojej nieruchomości z wykorzystaniem drogi koniecznej ustanowionej na działkach nr (...). Zwróciła uwagę, iż w ramach niniejszego postępowania wnioskodawczyni nie występowała w ogóle o ustanowienie dodatkowej służebności dla potrzeb położenia instalacji i przesyłu mediów. Zdaniem apelującej, nic nie stoi na przeszkodzie, aby właściciele działki nr (...) ustanowili odpowiednią służebność na działce nr (...), skoro i tak nie może zostać ona zabudowana z uwagi na przechodzący pod gruntem kolektor, a media doprowadzone są już do działki nr (...) oraz do działek nr (...). Niezrozumiałe dla apelującej są obawy Sądu pierwszej instancji przed zastosowaniem wariantu II z uwagi na ustanowienie drogi koniecznej wzdłuż działki nr (...). Dla działki nr (...) fakt istnienia takiej służebności na działce sąsiedniej nie ma żadnego znaczenia. Za wybraniem wariantu II przemawia w ocenie apelującej dodatkowo fakt, iż to Gmina (właściciel działek nr (...)), do chwili obecnej nie uchwaliła planu zagospodarowania przestrzennego dla

tego terenu. Co więcej, wedle wcześniejszych zapewnień Gminy, działka nr (...) miała być skomunikowana z drogą publiczną poprzez planowaną drogę na działce nr (...), która miała zostać wykonana dla potrzeb obsługi kolektora, z których to planów Gmina ostatecznie się wycofała. Podkreśliła, że wybór wariantu V będzie dla skarżącej wiązał się ze znacznymi kosztami, bowiem będzie ona musiała na nowo wykonać projekt budowlany domu mieszkalnego, których to kosztów przy ustalaniu wynagrodzenia nie uwzględniono. W ocenie apelującej przeprowadzenie drogi w taki sposób nie likwiduje konfliktów sąsiedzkich, lecz stanowi dodatkowe ich zarzewie, a to nie leży ani w interesie zainteresowanych, ani w interesie społeczno-gospodarczym. Takich obaw nie rodzi wytyczenie drogi koniecznej według wariantu II, bowiem Gmina w piśmie Dyrektora Biura (...) z dnia 11 kwietnia 2012 r. potwierdziła zbieżność tego wariantu z jej planami. Zdaniem uczestniczki ad. 1, Sąd pierwszej instancji zaniechał również wnikliwego zbadania okoliczności wyodrębnienia działki nr (...), na której niegdyś planowano budowę budynków infrastruktury publicznej, stwierdzając jedynie, że stanowiła ona własność spadkodawcy wnioskodawczyni. Tymczasem przeprowadzenie tych ustaleń mogło potwierdzić, że działka nr (...) została wydzielona z działki niegdyś obejmującej również działkę nr (...) i stanowiła własność Skarbu Państwa.

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

Apelacja okazała się bezasadna.

Na wstępie Sąd Odwoławczy wskazuje, iż stosownie do dyspozycji 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 (droga konieczna). Cytowany przepis umożliwia ustanowienie w stosunkach sąsiedzkich, tzw. służebności drogi koniecznej, polegającej na służebności przejazdu lub przechodu. Przesłanką konieczną uprawniającą właściciela danej nieruchomości do żądania ustanowienia na jego rzecz służebności drogi koniecznej jest stwierdzenie, iż nieruchomość ta nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr (...), położoną w obrębie 2044 P., osiedle (...), a będąca w chwili orzekania przez Sąd Okręgowy w Szczecinie własnością wnioskodawczyni W. K., nie posiada jakiegokolwiek dostępu do drogi publicznej. Powyższe implikuje wniosek, iż co do zasady przedmiotowy wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej podlegał uwzględnieniu. Podkreślić należy, iż sporną w niniejszej sprawie była kwestia poprowadzenia drogi koniecznej, z uwagi na fakt możliwości jej wytyczenia przez różne nieruchomości sąsiednie. W tym zakresie ustawodawca przewidział w art. 145 § 2 k.c., iż przeprowadzenie drogi koniecznej winno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Powołany przepis wyraża zasadę uwzględnienia wzajemnych interesów stron (por. wyrok SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99). Wytyczając trasę drogi koniecznej należy mieć na uwadze zarówno potrzeby nieruchomości władnącej, jak również interesy nieruchomości obciążonej. Choć nie ulega wątpliwości, iż ustanowienie drogi koniecznej w każdym przypadku będzie stanowiło ograniczenie czyjś prawa własności, niemniej Sąd orzekający decydując, po której z kilku możliwych nieruchomości winna przebiegać droga konieczna, zobligowany jest do wytyczenia jej po tej spośród nich, dla której będzie to najmniej uciążliwe (m.in. postanowienie SN z dnia 21 marca 1983 r., III CRN 14/83; orzeczenie SN z dnia 26 września 2000 r., III CKN 413/00). Ustawodawca przewidział również, że jeżeli potrzeba ustanowienia służebności drogi koniecznej jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, sąd powinien zarządzić, gdy jest to możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności (art. 145 § 2 k.c.). Nadto, na gruncie § 3 powyższego artykułu, przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy. W orzecznictwie wyrażono pogląd, zgodnie z którym, jeżeli przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej, powodowałoby dla tego gruntu znacznie większy uszczerbek niż dla innego gruntu, to mając na uwadze interes społeczno-gospodarczy nie byłoby dopuszczalne przeprowadzenie drogi koniecznej przez grunt, który był przedmiotem czynności prawnej i droga powinna być przeprowadzona przez inny grunt (postanowienie SN z dnia 11 marca 1970 r., III CRN 36/70; podobnie: SN w postanowieniu z dnia 26 października 2000 r., IV CKN 1197/00 oraz z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 570/07). Powyższe prowadzi do konstatacji, iż Sąd orzekający przy wytyczaniu drogi koniecznej winien wybrać rozwiązanie najmniej antagonizujące strony. Sąd

Najwyższy w swoim orzecznictwie stanął na stanowisku, iż przeprowadzenie drogi koniecznej w taki sposób, że z góry można przewidywać, iż będzie to stanowiło zarzewie konfliktów sąsiedzkich, z reguły koliduje z interesem społeczno - gospodarczym. W sytuacjach konfliktowych należy zatem wytyczać drogę konieczną w sposób eliminujący przyszłe spory. Z reguły zaś droga konieczna nie powinna być wytyczana przez działkę siedliskową. (postanowienie SN z dnia 21 marca 1983 r., III CRN 14/83). W ocenie Sądu Okręgowego nie można jednakże tracić z pola widzenia, iż zakres manewru przy wytyczaniu drogi koniecznej jest z reguły zawężony, a Sąd orzekający musi wybrać jedną z dostępnych możliwych opcji. Jednocześnie zauważyć należy, że przepis art. 145 k.c., przepisy o służebności nie zawierają zakazu ustanowienia służebności drogowej przez działkę siedliskową (por. postanowienie SN z dnia 25 czerwca 2003 r., III CKN 1336/00). Tym samym, jeżeli przy uwzględnieniu wszelkich okoliczności sprawy, Sąd dojdzie do przekonania, iż przeprowadzenie drogi koniecznej przez działkę siedliskową będzie najpełniej wypełniało dyspozycję art. 145 k.c., to winien ją ustanowić na tym gruncie nawet mimo, iż istnieje prawdopodobieństwo, że będzie to stanowiło zarzewie przyszłych konfliktów sąsiedzkich.

W orzecznictwie ugruntowało się stanowisko, iż droga powinna przebiegać tak, by stanowiła ona możliwie najkrótsze i najtańsze połączenie z drogą publiczną, a jej urządzenie nie powodowało istotnego ograniczenia, czy wręcz wyłączenia możliwości korzystania z gruntów obciążonych w ramach ich dotychczasowego przeznaczenia. Ustanowienie służebności gruntowej odpowiada interesowi społeczno-gospodarczemu o tyle, o ile zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej przewyższa uszczerbek wynikły ze zmniejszenia użyteczności nieruchomości obciążonej (tak: orzeczenie SN z 20 lutego 1985 r. III CRN 364/85; postanowienie SN z dnia 20 maja 1998 r., I CKN 673/97). Nie bez znaczenia przy wytyczaniu drogi koniecznej jest również dotychczasowy sposób realizowania przez właściciela nieruchomości władnącej dostępu do drogi publicznej oraz to, z jakich przyczyn nieruchomość została go pozbawiona, jakie jest stanowisko większości właścicieli gruntów, przez które droga ma przebiegać, jakich czynności czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnącej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych. Choć dotychczasowy sposób realizowania dostępu do drogi publicznej ma znaczenie, to niewykluczone, iż może nastąpić określenie trasy służebności w całkowitym oderwaniu od dotychczasowej praktyki, jeśli droga taka lepiej odpowiada przesłankom z art. 145 § 2 i 3 k.c. Sąd ma bowiem obowiązek odnieść się do aktualnego, zmieniającego się przecież w czasie, stanu nieruchomości (postanowienie SN z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 68/07).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać w pierwszej kolejności należy, iż w ocenie Sądu Odwoławczego wielość możliwości poprowadzenia drogi koniecznej w okolicznościach przedmiotowej sprawy, w tym po różnych nieruchomościach sąsiednich, wymaga indywidualnego podejścia do kwestii wytyczenia trasy przebiegu służebności. Sąd pierwszej instancji po ponownym rozpoznaniu sprawy i uzupełnieniu postępowania dowodowego, w sposób wszechstronny i wnikliwy dokonał oceny każdej z wytyczonych przez biegłego geodetę P. I. wariantów tras drogi koniecznej. Sąd Rejonowy wybierając sposób przeprowadzania drogi koniecznej dokonał dokładnego rozeznania rzeczywistych potrzeb dojazdowych do nieruchomości wnioskodawcy i w jego następstwie rozsądnie wyważył interesy podmiotów mających tytuł prawny do nieruchomości władnącej i obciążonych. Słusznie Sąd pierwszej instancji uznał, iż proponowany przez wnioskodawczynię W. K. przebieg drogi koniecznej w wariantcie nr I (k.195 akt), nie mógł się ostać. Należy zauważyć, iż wariant nr I ma charakter historyczny i odpowiada sposobowi, w jaki przez wiele lat był realizowany dostęp do drogi publicznej położonej na ul. (...) (działka nr (...)), z działki nr (...). Niedysiejsza działka nr (...), będąca wówczas własnością ojca wnioskodawczyni P. D., została w 1975 r. podzielona na działki nr (...), przy czym działkę nr (...) oznaczono jako drogę wewnętrzną i w taki też sposób była wykorzystywana zapewniając dostęp do wszystkich działek. Następnie w 1983 r. działka nr (...) została podzielona na działki nr (...), przy czym działka nr (...) oznaczona została jako droga. Nadto z decyzji z dnia 19 grudnia 1983 r. jednoznacznie wynika, iż działka nr (...), „przeznaczona jest na drogę prowadzącą na zaplecze działek”. Nie ulega przy tym najmniejszych wątpliwości, iż działka nr (...) była wykorzystywana przez rodzinę D. jak droga łącząca, należąca wówczas również do P. D. działkę nr (...), z drogą publiczną przy ul. (...).

Niemniej jednak, z uwagi na zbycie przez T. D. (1) w dniu 2 stycznia 1997 r. B. B. działki nr (...) (k.72), oraz zbycie przez J. S. w dniu 24 stycznia 1997 r. działki nr (...) B. B. (k.74), ten utrwalony dotychczas sposób korzystania przez

właściciela działki nr (...) z drogi znajdującej się na działce (...) nie mógł być dalej kontynuowany. Nieruchomość składająca się z wyżej wskazanych trzech działek nie stanowiła już własności rodziny D., a nowa właścicielka nie była zobligowana tolerować przechodzenie przez jej działkę innych osób.

Sąd Odwoławczy uznał, iż przeprowadzenie drogi koniecznej w sposób odpowiadający dotychczasowemu korzystaniu przez właściciela działki nr (...) z dostępu do drogi publicznej w obecnie obowiązujących warunkach stanowiłoby nadmierne obciążenie działki należącej do B. B.. Takie poprowadzenie drogi koniecznej dzieliłoby bowiem nieruchomość uczestniczki B. B. - składającą się z działek (...) - na pół, uniemożliwiając jej faktyczne, swobodne i nieskrępowane korzystanie ze stanowiącej dla niej jedną całość nieruchomości. Przy tak istotnych uciążliwościach słusznie Sąd pierwszej instancji uznał, że poprowadzenie drogi w sposób proponowany przez wnioskodawczynię nie odpowiadałby wymogom art. 145 k.c., a argument, że byłaby to droga najkrótsza nie ma w tym stanie rzeczy decydującego znaczenia, skoro inne istotne niedogodności niweczą tę jej zaletę.

Nie mógł również zostać uwzględniony – akceptowany przez uczestniczkę B. B. - wariant nr II (k. 196) poprowadzenia drogi koniecznej. Wytyczenie drogi według tego wariantu w ocenie Sądu Okręgowego nie uwzględniałoby w żaden sposób interesów wnioskodawczyni, albowiem droga w tym wariantcie jest wielokrotnie dłuższa od pozostałych zaproponowanych przez biegłego sądowego opcji, co wiązałoby się nie tylko z wyższym wynagrodzeniem dla właściciela nieruchomości obciążonej, ale przede wszystkim ze znacznie wyższymi kosztami urządzenia samej drogi. A które to koszty, co nie ulega wątpliwości, obciążałoby w całości wnioskodawczynię. Powyższe prowadzi do konstatacji, iż proponowany przez uczestniczkę B. B. sposób poprowadzenia drogi koniecznej nie mógł zostać uwzględniony, albowiem wbrew dyspozycji art. 145 k.c. nie uwzględnia interesów właściciela nieruchomości władnącej. Nie można również tracić z pola widzenia, iż przez wiele lat posiadania przez rodzinę D. działki nr (...), nie korzystali oni z tego terenu celem dostępu do drogi publicznej - ul. (...), lecz korzystali z dostępu do drogi publicznej stanowiącej działkę (...) - ul. (...).

W tym kontekście Sąd Okręgowy wskazuje, iż Sąd zbadał również inne możliwości poprowadzenia drogi koniecznej z pominięciem nieruchomości uczestniczki B. B., w tym biorąc pod uwagę plany Gminy M. S. w zakresie zagospodarowania terenu znajdującego m.in. na działce (...). Wbrew twierdzeniom apelującej, z informacji uzyskanej od uczestnika Gminy M. S. wynika, iż na wskazanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i w najbliższym czasie nie ma planu urządzenia na tym terenie drogi publicznej (k. 1014 akt). Nadto z załączonych przez uczestnika umów dzierżawy wynika, iż Gmina M. S. zawarła umowy dzierżawy terenów stanowiących części działki nr (...), zatem teren ten jest wykorzystywany, przy czym nie są to cele związane z rozbudową infrastruktury budowlanej. Co prawda nie jest wykluczone, iż z uwagi na rozwój tego terenu w przyszłości taka droga zostanie przez uczestnika urządzona, to niemniej jednak Sąd Odwoławczy wytyczając drogę konieczną musi uwzględnić stan istniejący aktualnie. Stanowisko apelującej wyrażone w piśmie z dnia 28 stycznia 2014r. (k. 1080-1083) z uwagi na aktualną sytuację prawną nieruchomości oraz podniesione już argumenty, brak jakichkolwiek planów odnośnie powstania na tymże terenie dróg, nie mogło doprowadzić do zmiany rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji. Wskazać przy tym należy, że jeżeli taka droga w przyszłości by powstała, a wnioskodawczyni zaczęłaby z niej korzystać z pominięciem ustanowionej drogi koniecznej, to z uwagi na utratę znaczenia służebność dla nieruchomości władnącej, właściciel nieruchomości obciążonej mógłby żądać jej zniesienia bez wynagrodzenia (art. 295 k.c.). Jak również służebność taka mogłaby wygasnąć ex lege na skutek niewykonywania jej przez 10 lat (art. 293 § 1 k.c.).

Zważyć dalej należało, iż nie mógł również zostać uwzględniony wariant nr III wskazany przez biegłego sądowego. Wynika to z faktu, iż poprowadzenie drogi koniecznej według tego wariantu wiązałoby się z koniecznością przebudowy budynków gospodarczych na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), nadto droga przebiegałaby w zbyt bliskiej odległości od wiekowego budynku posadowionego na tej działce, co mogłoby się negatywnie odbić na stanie technicznym budynku.

W ocenie Sądu Odwoławczego rozważenia zatem wymagało, który z wariantów IV – VII, w których w każdym z nich jedną z obciążanych nieruchomości byłaby działka uczestniczki B. B., najpełniej uwzględnia interesy wszystkich stron, a także społeczno – gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Wszystkie wskazane warianty obciążają

nieruchomość uczestniczki w istocie w podobny sposób, ale w ocenie Sądu Odwoławczego, przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób przeprowadzenia drogi koniecznej, tj. w wariantcie numer V przedstawionym przez biegłego sądowego, jest najmniej uciążliwy dla właścicielki nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) - B. B.. Powyższe wynika z faktu, iż z przedstawionych możliwych opcji, ten wariant zajmuje najmniejszą powierzchnię działki uczestniczki, nadto usytuowanie drogi nie stoi w sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa uczestniczki i jej planami, co do posadowienia na nieruchomości domu jednorodzinnego. B. B. mimo ustanowienia na obrzeżu jej działki drogi koniecznej, nadal będzie miała do dyspozycji znaczną powierzchnię działki, która umożliwi jej nie tylko wybudowanie domu, ale również swobodne korzystanie z przydomowego ogródka. Nie sposób wobec tego przyjąć, iżby takie wytyczenie drogi koniecznej w części północnej działki, dla obsługi , jak to podkreślił Sąd Rejonowy, tylko jednej nieruchomości miałyby obciążać uczestniczkę ponad miarę i stanowić naruszenie przepisu art. 145 k.c.

Wskazania wymaga, iż istotnym przy wyborze tego wariantu był również fakt, że właściciele innych obciążonych nieruchomości, tj. właściciele działki nr (...) (T.D.) i 1W(Gmina – rów) nie sprzeciwiają się poprowadzeniu fragmentu drogi koniecznej po ich działkach. Sąd drugiej instancji stoi na stanowisku, iż wskazane rozwiązanie nie tylko nie obciąża nadmiernie nieruchomości obciążonych, w tym nieruchomości będącej własnością apelującej, ale również uwzględnia interes wnioskodawczyni – właścicielki nieruchomości władnącej. Przyjęte rozwiązanie realizuje postulat ustanowienia drogi koniecznej o możliwie najkrótszej długości i najtańszym kosztem. Nie będzie się ono bowiem wiązało się z nadmiernymi w stosunku do wartości nieruchomości działki nr (...) kosztami po stronie wnioskodawczyni, w tym również wartości nakładów, jakie będzie ona musiała ponieść na urządzenie drogi. Nie bez znaczenia jest przy tym fakt, iż wnioskodawczyni ostatecznie przychyliła się do stanowiska, iż wyznaczenie drogi koniecznej winno nastąpić według wariantu nr V zaproponowanego przez biegłego P. I..

Odnosząc się do zarzutów skarżącej uznać należało, iż dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów nie uchybia podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, a więc ocena ta nie narusza dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. W konsekwencji, w ocenie Sądu Odwoławczego Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych a podniesione w apelacji zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd art. 233 k.p.c. okazały się nietrafne.

Chybiony w ocenie Sądu Odwoławczego jest również zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 145 k.c., poprzez obciążenie działki uczestniczki ponad miarę z uwagi na wytyczenie pasa drogi koniecznej o szerokości 4 m, a nie 3 m. Należy zauważyć w tym zakresie, iż stosownie do dyspozycji § 14 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn zm.), do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m. Biegły sądowy z zakresu geodezji P. I. w ustnej opinii z dnia 8 września 2009r. wskazywał , iż wymagana szerokość dojazdu może w świetle prawa oraz konkretnych potrzeb wynosić 5 metrów, wskazał przy tym podstawy przyjęcia szerokości 4 m (k. 450 akt) . W ocenie Sądu Okręgowego, wskazana w tymże przepisie szerokość jezdni ma charakter minimalny, co oznacza, że przy uwzględnieniu potrzeb nieruchomości władnącej, może zostać ustalona droga konieczna o szerszym pasie. Sąd drugiej instancji mając na uwadze akcentowany przez wnioskodawczynię w niniejszym postępowaniu fakt, iż zamierza na działce nr (...) prowadzić prace budowlane, co wiąże się z koniecznością zapewnienia dojazdu do działki samochodów ciężarowych i innych pojazdów budowlanych (np. koparki) uznał, iż celowym jest wyznaczenie szerokości tego szlaku w wymiarze 4 metra. Wyznaczenie pasa o mniejszej szerokości mogłoby spowodować, iż utrudniony byłby dojazd niezbędnego sprzętu budowlanego na teren działki wnioskodawczyni.

Sąd Odwoławczy mając na względzie zmiany dotyczące prawa własności działki nr (...), jakie miały miejsce po wydaniu przez Sąd pierwszej instancji zaskarżonego orzeczenia wskazuje, iż nie miały one wpływu aktualnie na zakres obowiązków finansowych wynikających z pkt II postanowienia Sądu Rejonowego. W dacie wydania przez Sąd pierwszej instancji orzeczenia W. K. i H. D. byli współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości i byli

obowiązani ponieść koszty związane z wynagrodzeniem za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Okoliczność, iż w późniejszym okresie nastąpiła zmiana w zakresie posiadania tytułu własności do nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) nie wpływa na dotychczas ustanowiony przez Sąd obowiązek zapłaty wynagrodzenia.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy nie znajdując uzasadnienia dla zarzutów skarżącej, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację uczestniczki, o czym postanowiono jak w pkt 1. sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., stosownie do którego, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd drugiej instancji mając na względzie okoliczności sprawy oraz przedmiot postępowania, stanowiska procesowe uczestników postępowania doszedł do przekonania, iż brak jest podstaw do odstąpienia od wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. podstawowej zasady ponoszenia kosztów sądowych w postępowaniu nieprocesowym. Wobec czego o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono jak w pkt 2. sentencji orzeczenia.