

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Zgierzu postanowieniem wydanym w dniu 23 lutego 2016r. w sprawie z wniosku B. A. z udziałem Skarbu Państwa – Nadleśnictwa G., K. A., I. A., A. S., R. S., Gminy Z., Skarbu Państwa – Starosty (...) o ustanowienie służebności drogi koniecznej, postanowił ustanowić dla każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w miejscowości M., składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), dla której urządzona jest księga wieczysta o nr (...), służebność drogi koniecznej na obszarze gruntu oznaczonego opisem SG1 o powierzchni 0,1254 ha na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego w dniu 2 listopada 2015r. na nieruchomości położonej w miejscowości M. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której nie jest urządzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów oraz na obszarze gruntu oznaczonego opisem SG2 o powierzchni 0,0132 ha na powołanej mapie do celów prawnych na nieruchomości położonej w miejscowości M., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której urządzona jest księga wieczysta o numerze (...); nadto zasądził do B. A. na rzecz Skarbu Państwa – Nadleśnictwa G. kwotę 6444 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, płatną w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności oraz zasądził od Skarbu Państwa – Nadleśnictwa G. na rzecz wnioskodawcy B. A. kwotę 3321,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

U podstaw opisanego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił, że B. A. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...), w gminie D. w obrębie M., oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą Kw (...). Pozostali uczestnicy są właścicielami, współwłaścicielami lub też zarządcami nieruchomości, przez które według wariantów opinii biegłego geodety miałyby prowadzić droga konieczna do nieruchomości wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy ustalił, że działka nr (...) nie posiada dostępu do drogi publicznej. Powstała z podziału części nieruchomości objętej Rep. H.. 166. Została ona podzielona na parcele, z których każda, według planu parcelacyjnego, posiadała dostęp do drogi publicznej. W wyniku kolejnych podziałów, wykonanych bez nawiązania do planu parcelacyjnego, parcele 3 i 7, z których składa się działka ewidencyjna (...), utraciły bezpośredni dostęp do drogi publicznej, z uwagi na to, że działki pierwotnie przeznaczone pod drogi, stały się drogami leśnymi. W otoczeniu działki znajdują się obecnie dwie drogi publiczne – ulica (...), jako droga powiatowa oraz ulica (...). Dla tego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odwołując się do opinii biegłego geodety Sąd Rejonowy wskazał, że możliwe są trzy warianty przebiegu drogi koniecznej dla działki nr (...). W wariantcie I. dostęp do ulicy (...) prowadzi przez zadrzewioną działkę nr (...), stanowiącą własność Skarbu Państwa, pozostającą w zarządzie Lasów Państwowych – Nadleśnictwo G., objętą księgą wieczystą o nr (...), pasem o szerokości 10 m na odcinku 10m, a następnie przez zabudowaną działkę nr (...), której wnioskodawca jest współwłaścicielem wraz z I. A. i K. A., pasem o szerokości 4 m, na odcinku 60 m, między granicą działki, a domem mieszkalnym. Następnie przez działkę (...) objętą księgą wieczystą nr (...), której właścicielem jest Gmina Z., stanowiącą gminną drogę wewnętrzną. W wariantcie tym droga konieczna w zasadzie przebiega po narożniku garażu zlokalizowanego na działce (...) i wyłącza pewien jej fragment z użytkowania. Działka (...) jest zabudowana domem mieszkalnym, przed którym znajduje się zagospodarowany ogród z nasadzeniami roślinnymi. Podwórko na działce nr (...) jest wybrukowane aż do granicy z działką (...). Między działkami (...) znajduje się ogrodzenie wykonane z drewnianych przęsł na słupkach i podmurówce. Działka ma teren pagórkowaty, budynek mieszkalny na tej nieruchomości pochodzi z początku XX. wieku. Budynek należał do folwarku M., został wyremontowany wielkim nakładem sił i środków przez dziadka i ojca wnioskodawcy, pełni on funkcję domu letniego. Odległość przebiegu drogi koniecznej od budynku mieszkalnego na działce nr (...) w tym wariantcie wynosi około 1,5 do 2 m.

Sąd Rejonowy wskazał, że w wariantcie II. dostęp do ulicy (...) prowadzi przez działki o numerach ewidencyjnych (...) należące do A. S. i R. S.. Przeprowadzenie drogi koniecznej przez wskazane działki, z uwagi na ich niewielką szerokość stanowiłoby znaczny uszczerbek dla tych nieruchomości i uniemożliwiłoby ich racjonalne zagospodarowanie.

W wariantcie III. dostęp do drogi publicznej, to jest ulicy (...) prowadzi przez zadrzewioną działkę (...) objętą księgą wieczystą nr (...), której właścicielem jest Skarb Państwa, a zarządcą Lasy Państwowe – Nadleśnictwo G., pasem o szerokości około 4m, wzdłuż wschodniej granicy działki (...) na odcinku 33m. Szerokość drogi została określona na 4 m z uwagi na drzewo rosnące w pasie ewentualnej szerszej drogi. Powierzchnia służebności w tym odcinku wynosi 0,0132ha. Następnie droga konieczna biegnęłaby przez działkę (...) o nieregulowanym stanie prawnym, dla której w ewidencji gruntów, jako właściciel wskazany jest Skarb Państwa, a która stanowi drogę wewnętrzną, pasem długości około 163m do drogi publicznej ulicy (...). Powierzchnia drogi koniecznej na wskazanym odcinku o szerokości od 6m do 10m wynosi około 0,1220 ha. Na działce (...) w obszarze przebiegu drogi koniecznej według wariantu III. nie ma drogi leśnej. Sporadycznie działka jest wykorzystywana jako droga.

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że obecnie wnioskodawca dojeżdża do działki nr (...) przez działkę nr (...) oraz działkę nr (...) i działkę nr (...), od strony ulicy (...). Samochód pozostawia przez bramę działki (...), ewentualnie dochodzi do swojej nieruchomości do strony ulicy (...).

Sąd Rejonowy ustalił także na podstawie opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej dla każdego z opisanych wariantów jej przebiegu. Wskazał, że w wariantcie III., dla szerokości drogi koniecznej wynoszącej 4 m wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej wynosi 6444 zł, zaś opłata za wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej, z przeznaczeniem pod drogę wynosi 1962 zł. Na opłatę za wyłączenie gruntu leśnego składa się opłata za wyłączenie gruntu z produkcji leśnej i odszkodowanie za przedwczesny wyręb drzewostanu.

Sąd Rejonowy nadto wskazał, że w Starostwie Powiatowym w Z. zarejestrowano mapę dla ustalenia służebności gruntowej według wariantu III.

Opierając się na opisanych ustaleniach Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej był uzasadniony. Nieruchomość wnioskodawcy oznaczona jako działka numer (...) nie posiada bowiem dostępu do drogi publicznej. Spośród trzech rozważanych wariantów przebiegu drogi w ocenie Sądu Rejonowego należało w pierwszej kolejności odrzucić wariant II. Przeprowadzenie drogi koniecznej przez działki (...) stanowiłoby znaczny uszczerbek dla tych nieruchomości i uniemożliwiłoby ich racjonalne zagospodarowanie. Nadto uczestniczący w postępowaniu nie domagali się ustanowienia drogi koniecznej o takim przebiegu.

Rozważając dwa pozostałe warianty przebiegu drogi koniecznej Sąd Rejonowy wywiódł, że najbardziej optymalny będzie wariant III., zgodnie z którym dostęp do drogi publicznej prowadzi przez działkę (...), której właścicielem jest Skarb Państwa, a zarządcą Lasy Państwowe – Nadleśnictwo G.. Sąd uznał, że szerokość drogi wynosząca 4 m jest optymalna dla zapewnienia wnioskodawcy dostępu do drogi publicznej i nie obciąża nadmiernie nieruchomości obciążonej. Następnie droga konieczna przebiegałaby przez działkę (...) Skarbu Państwa stanowiącą drogę wewnętrzną, pasem o długości 163 m. Zdaniem Sądu Rejonowego rozwiązanie to jest najkorzystniejsze, zwłaszcza gdy uwzględnić, że działka (...) wykorzystywana jest jako droga, zaś grunt leśny zostaje zajęty jedynie w minimalnym wymiarze 33 m.

Sąd Rejonowy uznał, że wbrew zastrzeżeniu uczestnika Skarbu Państwa – Nadleśnictwa G. fakt, że działka (...) stanowi lasy państwowe nie stanowi przeszkody dla ustanowienia drogi koniecznej. Tenże sąd podniósł, że ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach wskazuje w art. 38 szereg ograniczeń w zakresie sprzedaży lasów Skarbu Państwa znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych, jednakże brak jest podstaw do przyjęcia, że dotyczą one możliwości obciążenia nieruchomości leśnej służebnością drogi koniecznej. Z kolei w art. 39a ustawodawca wskazał wprost, że nadleśniczy może za zgodą dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych obciążyć, za wynagrodzeniem nieruchomości pozostające w zarządzie Lasów Państwowych służebnością drogową lub służebnością przesyłu z

uwzględnieniem zasad gospodarki leśnej. Przepis ten nie tylko nie wyłącza więc zastosowania art. 145 k.c. względem przedmiotowej nieruchomości, ale potwierdza możliwość obciążania gruntów leśnych służebnościami. Decyzja sądu nie jest przy tym uzależniona od zgody dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych, skoro zgoda ta ma jedynie wpływ na uprawnienie nadleśniczego do obciążenia nieruchomości służebnością drogową. Zdaniem Sądu Rejonowego odmienne rozumienie powołanego przepisu prowadziłoby do sytuacji, w której sąd byłby związany decyzją jednostki organizacyjnej uczestnika postępowania, z czym nie można się zgodzić. Nadto Sąd Rejonowy podniósł, że wykładania przepisów ustawy o lasach oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych prowadząca faktycznie do wyłączenia kompetencji sądu w zakresie ustanowienia służebności drogi koniecznej na gruntach leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa prowadziłaby do zwolnienia Skarbu Państwa z obowiązku wynikającego z art. 145 k.c. To z kolei zmierzałoby do nieuprawnionego uprzywilejowania Skarbu Państwa w stosunkach cywilnoprawnych wbrew zasadzie równości wyrażonej w art. 32 ust. 1 w związku z art. 2 Konstytucji RP. Sąd Rejonowy podkreślił też, że biorąc pod uwagę, iż z drogi koniecznej będzie korzystać co do zasady jedynie wnioskodawca, nie sposób przyjąć, by tego rodzaju rozstrzygnięcie stało w sprzeczności z regulacjami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Sąd Rejonowy przyznał uczestnikowi Skarbowi Państwa – Nadleśnictwu G. wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z treścią opinii biegłego i jednocześnie uznał, że nie było zasadnym zasądzenie w ramach tego wynagrodzenia kwoty z tytułu odszkodowania za przedwczesny wyręb drzewostanu. Obowiązek uiszczenia przedmiotowej opłaty aktualizuje się bowiem w momencie, gdy faktyczne działania zmierzające do ustanowienia drogi koniecznej spowodują wyłączenie gruntów leśnych z produkcji.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sąd Rejonowy powołał art. 520 § 2 k.p.c. wskazując, że ustanowienie służebności zwiększa sferę uprawnień właściciela nieruchomości władnącej z jednoczesnym zmniejszeniem sfery uprawnień właściciela nieruchomości obciążonej, co oznacza, że interesy uczestników postępowania były sprzeczne. Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy zasądził na rzecz wnioskodawcy od uczestnika Skarbu Państwa – Nadleśnictwa G. kwotę obejmującą koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych oraz wynagrodzenie pełnomocnika.

Od opisanego postanowienia apelację wywiódł uczestnik Skarb Państwa - Nadleśnictwo G. zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego przez przyjęcie, że spełnienie przesłanek określonych w art. 145 k.c. pozwala na ustanowienie służebności drogi koniecznej na gruntach leśnych nawet wbrew zasadzie szczególnej ochrony lasów wynikającej z innych ustaw, to jest ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach oraz ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
2. błąd w ustaleniach faktycznych przez nadanie w tezie orzeczenia wadliwego numeru nieruchomości władnącej, to jest numerów ewidencyjnych (...) zamiast numeru 111, co pozostaje w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie, a w szczególności z mapą stanowiącą integralną część postanowienia;
3. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 520 k.p.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji obciążanie apelującego w znacznym stopniu kosztami postępowania.

Powołując się na powyższe apelujący uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje według zasady wynikającej z art. 520 § 1 k.p.c.

Odpowiadając na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na swą rzecz od skarżącego kosztów postępowania wedle norm przepisanych.

W toku postępowania apelacyjnego ujawniona została okoliczność, iż po wydaniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy wnioskodawca zbył nieruchomość objętą księgą wieczystą o nr (...) na rzecz M. K.. Nabywca nieruchomości, M. K. został wezwany do udziału w sprawie w charakterze uczestnika. Uczestnik M. K. wniósł o oddalenie apelacji

(postanowienie – protokół rozprawy apelacyjnej z dnia 30 listopada 2016r. – 00:07:40 – k. 543; protokół rozprawy apelacyjnej z dnia 22 lutego 2017r. – 00:23:44 – k. 568 odw.)

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

Apelacja była zasadna.

Słusznie podnosił skarżący, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy obarczone są błędem, choć w innym aspekcie niż wskazywał to apelujący u podstaw wskazanego zarzutu.

Apelujący dostrzegł, że w sentencji zaskarżonego postanowienia w sposób błędny określono oznaczenie ewidencyjne nieruchomości władnącej, bowiem wskazano, że służebność ustanawiana jest dla kaźdoczesnego właściciela nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...), w sytuacji gdy przedmiotem postępowania było zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 111. Spostrzeżenie to jest trafne, jednakże nie wyczerpuje problematyki błędu w ustaleniach faktycznych w rozpoznawanej sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił bowiem, że B. A. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...), w gminie D., w obrębie M., oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Jednakże ustalenie to zostało poczynione z pominięciem okoliczności wskazanej przez biegłego z zakresu geodezji już w pierwszej opinii złożonej w toku postępowania i bez wyjaśnienia wątpliwości, jakie ujawniły się w związku z treścią opinii, wpisu w dziale pierwszym księgi wieczystej nr (...) oraz wypisu z rejestru gruntów załączonego do wniosku.

Z odpisu księgi wieczystej dla nieruchomości objętej wnioskiem wynikało bowiem, że księga prowadzona jest dla nieruchomości położonej w S., w gminie D., obejmującej parcele nr 6 i 7 zgodnie z mapą w zbiorze dokumentów księgi wieczystej Rep. H. (...), zaś obszar nieruchomości wynosi 45 arów i 60 m<sup>2</sup>. W dziale II, jako właściciel tak oznaczonej nieruchomości wpisany był wnioskodawca B. A.. Jednocześnie do akt złożono wypis z rejestru gruntów, z którego wynikało, że nieruchomość położona w S. przy ul. (...) w obrębie M. stanowi działkę nr (...) o obszarze 0,4683 ha i objęta jest księgą wieczystą Kw nr (...), a jej właścicielem jest B. A. (odpis księgi wieczystej – k. 7; wypis z rejestru gruntów – k. 8).

Biegły geodeta wykonujący opinię na zlecenie sądu wskazał natomiast, że działka nr (...) składa się z parceli nr 3 i 7, zaś wnioskodawca jest właścicielem parceli 6 i 7. Nadto biegły podał, że inna działka, o numerze ewidencyjnym (...), której wnioskodawca jest współwłaścicielem obejmuje parcele 2 i 6. Z okoliczności tych wynikało zatem, że działka (...) nie jest tożsama z nieruchomością objętą księgą wieczystą nr (...). Do opinii załączona została kopia mapy parcelacyjnej obrazującej położenie parceli 6 i 7, stanowiących własność wnioskodawcy. Nadto biegły przedstawił na szkicu położenie parceli 2 i 3 oraz 6 i 7 względem granic ewidencyjnych działek o numerach (...). (opinia biegłego z zakresu geodezji – k. 30 – 32; kopia mapy parcelacyjnej – k. 41; szkice – k. 42 – 43).

Analiza powołanej opinii, zwłaszcza załączonych do niej szkiców wskazuje, że działka nr (...) nie odpowiada parcelom 6 i 7, bowiem na jej terenie znajduje się jedynie parcela nr 7, zaś pozostała część działki nr (...) to parcela nr 3, która nie jest objęta księgą wieczystą o nr Kw (...), ale inną księgą wieczystą o nr Kw (...). Innymi słowy z opinii biegłego geodety oraz wykonanych przez niego szkiców wynikało, że podział geodezyjny na działki nr (...) nie odpowiada nieruchomościom obejmującym odpowiednio parcele 2 i 3 oraz 6 i 7.

Powyższe potwierdzają okoliczności ustalone dodatkowo w toku postępowania apelacyjnego na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej o aktualnym numerze (...). Wynika z nich, że wnioskodawca B. A. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 18 kwietnia 2016r. zbył nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...) na rzecz M. K.. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów według stanu na dzień 15 czerwca 2016r. działka ewidencyjna nr (...) położona w S., przy ul. (...), o powierzchni 0,4683 ha obejmuje dawne parcele nr 3 (objętą księgą wieczystą nr (...)) i nr 7 (akt notarialny – k. 28 – 29; wypis z rejestru gruntów – k. 37 akt księgi wieczystej).

Nabywca nieruchomości M. K. został wpisany w dziale II księgi wieczystej o nr (...). Natomiast wniosek M. K. o sprostowanie działu I wskazanej księgi wieczystej przez wpisanie działki nr (...) o powierzchni 0,4683 ha, położonej w S. przy ul. (...) został prawomocnie oddalony. W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia sąd wskazał, że księga wieczysta (...) została założona i jest prowadzona dla nieruchomości obejmującej parcele 6 i 7 o łącznym obszarze 0,4560 ha, natomiast działka nr (...) to dawne parcele 3 i 7. Działka nr (...) odpowiada więc jedynie części nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), pozostała część tej działki objęta jest inną księgą wieczystą i nie została nabyta przez M. K., który stał się właścicielem dawnych parceli 6 i 7 (zawiadomienie o wpisie oraz postanowienie z dnia 18 października 2016r. – akta księgi wieczystej).

W tym stanie rzeczy stwierdzić trzeba, że Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie i zakończył je wydaniem rozstrzygnięcia w sytuacji, gdy oznaczenie nieruchomości władnącej nie zostało sprecyzowane, a nieruchomość władnąca została opisana w sposób wewnętrznie sprzeczny. Sąd I instancji prowadził bowiem postępowanie mające za przedmiot ustanowienie służebności dla nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) przy jednoczesnym zaakceptowaniu twierdzenia wnioskodawcy, że nieruchomość objęta wskazaną księgą wieczystą jest tożsama z działką ewidencyjną nr (...). Mimo treści opinii biegłego geodety, który wprost wskazał, że tożsamość taka nie zachodzi, Sąd I instancji nie wyjaśnił powstałych w związku z tym wątpliwości co do prawidłowości wypisu z rejestru gruntów złożonego do akt i nie podjął czynności w celu sprecyzowania oznaczenia nieruchomości władnącej. Doprowadziło to do sytuacji, iż wyznaczono szlak drogi koniecznej na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego, który nie zapewnia dostępu do drogi publicznej nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), której właścicielem był wnioskodawca, a obecnie jest M. K.. Część działki nr (...) obejmująca dawną parcelę nr 7 odizolowana jest bowiem od wyznaczonego szlaku drogi koniecznej, wiodącego przez działkę (...), gdyż bezpośrednio do tej działki przylega grunt stanowiący dawną parcelę nr 3, który nie jest objęty księgą wieczystą (...), ale księgą prowadzoną dla dawnych parceli 2 i 3 o nr (...).

Podzielając ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w pozostałej części stwierdzić trzeba, że z uwagi na opisane wyżej mankamenty są one niewystarczające dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zasadnicze bowiem ustalenie dotyczące oznaczenia nieruchomości władnącej okazało się wadliwe, co doprowadziło do konsekwencji tego rodzaju, że istota sprawy pozostała nierozpoznana. W szczególności wyznaczenie szlaku służebności na mapie do celów prawnych nie odpowiada oznaczeniu nieruchomości władnącej wedle treści księgi wieczystej powołanej we wniosku. Nadto w związku ze zmianą właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) część ustaleń dotyczących sytuacji na terenie nieruchomości, w szczególności co do faktycznego dostępu właściciela do nieruchomości utraciło walor aktualności, a ustalenia te miały znaczenie dla oceny okoliczności sprawy istotnych dla ustalenia przebiegu drogi koniecznej. Kwestia ta jest o tyle znacząca, że w akcie notarialnym obejmującym umowę sprzedaży, na podstawie której nieruchomość objętą księgą wieczystą (...) nabył M. K. wskazano, że przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, mimo że w owym czasie rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego o ustanowieniu służebności drogi koniecznej nie było prawomocne. Powyższe oznacza, że niezależnie od wcześniej wskazanych okoliczności, w związku z koniecznością sprecyzowania przedmiotu postępowania w grę wchodzi przeprowadzenie postępowania dowodowego niemal w całości.

Z tych wszystkich względów należało uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. Z uwagi na przedstawione przyczyny wydania rozstrzygnięcia kasatoryjnego odnoszenie się do pozostałych zarzutów sformułowanych przez apelującego było przedwczesne i jako takie zbędne.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Rejonowy winien przeprowadzić postępowanie dowodowe w zakresie odpowiednim do precyzyjnie oznaczonego przedmiotu postępowania w zakresie oznaczenia nieruchomości władnącej. Odpowiednio do sprecyzowanego ostatecznie stanowiska właścicieli nieruchomości stanowiących dawne parcele 6 i 7 oraz 2 i 3, z których wszyscy są uczestnikami postępowania, Sąd I instancji winien ustalić, dla jakiej nieruchomości rozważany ma być dostęp do drogi publicznej. Po wyjaśnieniu tej kwestii dopiero możliwym będzie rozważenie ewentualnych różnych wariantów przebiegu drogi koniecznej, po uprzednim poczynieniu ustaleń co do sytuacji na

gruncie objętym postępowaniem, w tym nie wyłączając potrzeby powtórzenia oględzin z uwagi na upływ czasu od dokonania tej czynności. Dopiero po przeprowadzeniu powyższych czynności i poczynieniu prawidłowych ustaleń faktycznych możliwe będzie dokonanie ich oceny w kontekście art. 145 k.c. oraz ewentualnie innych norm prawnych dotyczących nieruchomości ostatecznie objętych postępowaniem.