

Sygn. akt I Ns 401/14

POSTANOWIENIE

Dnia 02 lipca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny

W składzie następującym

Przewodniczący – SSR Marta Kołakowska

Protokolant – Danuta Sawicka

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2015 roku na rozprawie

sprawy z wniosku S. K.

z udziałem Gminy Ł., Skarbu Państwa reprezentowanego przez (...), A. P. (1), A. P. (2), A. Ś., Marszałka (...), Z. Ż.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanowił:

I. ustanowić służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w obrębie (...), gmina Ł., stanowiącej własność S. K. dla której Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą o nr Kw (...) na nieruchomościach: - oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w obrębie S., gmina Ł., stanowiącej własność A. P. (1) i A. P. (2) na zasadzie wspólności ustawowej, dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta o nr Kw (...) oraz oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w obrębie S., gmina Ł., stanowiącej własność Z. Ż. dla której Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą o nr Kw (...), w obszarze zawierającym się pomiędzy punktami A-B-C-D-E oznaczonymi na mapie (k. 135 akt) biegłego J. T. (1) z dnia 16.02.2015r., stanowiącej załącznik nr 1 do opinii biegłego (k. 132 – 134 akt), która to mapa wraz z opinią stanowią integralną część niniejszego postanowienia.

II. Tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności zasądzić od wnioskodawcy S. K. na rzecz uczestników postępowania A. P. (1) i A. P. (2) solidarnie jednorazowo kwotę 564 (pięćset sześćdziesiąt cztery) złotych oraz od wnioskodawcy S. K. na rzecz uczestnika postępowania Z. Ż. jednorazowo kwotę 163 (sto sześćdziesiąt trzy) złotych, które to kwoty będą płatne w terminie 7 (siedem) dni od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia.

III. Nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Zambrowie) kwotę 5706,35 (pięć tysięcy siedemset sześć i 35/100) złotych od wnioskodawcy S. K. tytułem brakujących kosztów sądowych.

IV. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 401/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca S. K. wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości, której jest właścicielem, łączącej tę nieruchomość z siecią dróg publicznych. W uzasadnieniu wniosku podał m.in., że jest właścicielem działki nr (...) poł. w Ł., która nie posiada dostępu do drogi publicznej. Obok znajduje się działka, będąca własnością gminy Ł.. Początkowo wskazywał, że najlepiej będzie, gdy droga będzie przebiegała na przepuście przez

działkę A. Ś.. Ostatecznie wnosił o ustanowienie drogi koniecznej według wariantu optymalnego, wskazanego przez biegłego sądowego za wynagrodzeniem.

Uczestnik postępowania A. P. (1) początkowo wyraził zgodę na wydzielenie z jego działki (...) metrów pasa na drogę konieczną na rzecz wnioskodawcy. Po sporządzeniu opinii przez biegłego w sprawie, wnosił o nieustalenie przebiegu drogi w wariantcie optymalnym, gdyby jednak Sąd ustanowił służebność według tego wariantu, wnosił o przyznanie wynagrodzenia.

Uczestnik A. P. (2) wskazywała, że droga konieczna winna przebiegać „przez strugę”, gdyby miała przebiegać po jej działce, to żądała ustanowienia wynagrodzenia. Po sporządzeniu opinii przez biegłego w sprawie, wносиła o nieustalenie przebiegu drogi w wariantcie optymalnym.

Uczestnik Gmina Ł. poparła wniosek co do zasady.

Uczestnik Skarb Państwa reprezentowany przez (...)pozostawił wniosek do uznania Sądu.

Uczestnik A. Ś. oświadczył, że nie wyraża zgody na ustanowienie przebiegu drogi koniecznej przez jego działkę.

Uczestnik postępowania Z. Ż. wnosił (k. 158) o oddalenie wniosku. W przypadku uwzględnienia wniosku i wyznaczenia służebności przez działkę (...) wnosił o ustanowienie tej służebności za wynagrodzeniem według stawek obowiązujących na terenie miasta Ł..

Sąd ustalił, co następuje:

Właścicielem działki nr (...), położonej w obrębie geodezyjnym (...), jest S. K.. Działka ta nie ma dojazdu do drogi publicznej. Dotychczas S. K., by dojechać do drogi publicznej, przejeżdżał przez działkę, będącą własnością A. P. (1) i A. P. (2) na zasadzie wspólności ustawowej, oznaczoną nr geodezyjnym 828 i położoną w obrębie S..

Sąd powyższe ustalił w oparciu o: wypis z rejestru gruntów i mapy (k. 4, 23, 152), odpis aktu not. (k. 4), opinię pisemną biegłego J. T. (k. 132-135, 159-161), oględziny (k. 118-120), opinię biegłego M. S. (k. 176-190).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią 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). Przepis § 2 cytowanego artykułu doprecyzowuje, iż przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Zaś § 3 tego przepisu stanowi, iż przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Przesłanka ustanowienia służebności drogi koniecznej jest określona w art. 145 § 1 k.c. Jest nią brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Sąd może zatem ustanowić drogę konieczną tylko wówczas, gdy zachodzi powyższa przesłanka (tak G. Kraszewski w: Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz, wyd. WK 2014r.). W tym miejscu należy równocześnie wskazać, że chodzi tu zarówno o całkowity brak takiego dostępu, jak i przypadek, gdy dostęp wprawdzie istnieje, ale jest nieodpowiedni, gdyż nie zapewnia niezbędnej łączności umożliwiającej normalne korzystanie z nieruchomości. Przy tym należy pamiętać, iż art. 145 k.c. stanowi ograniczenie prawa własności i dlatego ustanowienie służebności drogowej na cudzym gruncie powinno mieć wyjątkowy charakter (tak Komentarz do KC pod red. A. Kidyby LEX 2012r). Jak zauważył Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 21.06.2011r., możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej ograniczona jest, zgodnie z art. 145 § 1 k.c., do wypadku, w którym nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Instytucja ta nie może służyć wygodzie właścicieli działki władnącej, kosztem ograniczenia prawa właściciela działki obciążonej. Chodzi o odpowiedni, nie zaś o łatwiejszy dostęp do drogi publicznej. Przy orzekaniu w tym przedmiocie należy brać pod uwagę wszelkie okoliczności, określone w art. 145 k.c. (sygn. I CSK 646/10). Celem poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych, zostały przeprowadzone oględziny działki nr (...) z udziałem biegłego geodety oraz została dopuszczona pisemna opinia biegłego z zakresu geodezji J. T. (1). Jak zostało ustalone w sprawie, nieruchomości – działka gruntu oznaczona nr geodezyjnym (...), należąca do wnioskodawcy nie posiada dostępu do drogi publicznej, co uniemożliwia dostęp do działki. Stwierdzono to podczas oględzin Sądu z udziałem także biegłego z zakresu geodezji. Zdaniem Sądu, zachodzi w takim przypadku konieczność ustanawiania drogi dojazdowej, umożliwiającej komunikację z działką wnioskodawcy. Jak wynika z opinii biegłego J. T. złożonej w sprawie (k. 132-135), przeanalizował on propozycję przebiegu drogi koniecznej zgłaszanej początkowo przez wnioskodawcę i stwierdził, że realizacja tej drogi byłaby trudna do zrealizowania, m.in. zajęłaby duży obszar działki nr (...) (innego właściciela) oraz wymagałaby wybudowania mostu. Biegły w swej opinii wskazał na optymalny wariant przebiegu drogi koniecznej. Według tego wariantu przebiegałaby ona w linii prostej przez działki nr (...) – należąca do A. i A. P. (2) i 826 - należąca do Z. Ż.. Przy tym biegły zaznaczył, że przebieg drogi przez działkę nr (...) związany jest z linią graniczną, która przebiega między tą działką a działką (...) w połowie betonowego przepustu. Opinię biegłego Sąd ocenił jako fachową, rzetelną i pełną. Zdaniem Sądu, ustanowienie służebności drogi koniecznej winno nastąpić według wariantu optymalnego, zaproponowanego przez biegłego w przedstawionej opinii. Przebieg służebności pomiędzy punktami A-B-C-D-E, umożliwi z jednej strony połączenie działki wnioskodawcy z drogą publiczną, będzie przebiegała ona w linii prostej i nie będzie wymagała wykonania specjalnego urządzenia, z drugiej zaś strony przebieg drogi w tym miejscu (szlakiem dotychczasowym) nie będzie ingerował ponad miarę w dotychczasowy sposób korzystania z działek obciążonych.

Ustanowienie służebności drogi koniecznej, skutkowało też potrzebą ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowioną służebność na rzecz właścicieli działek obciążanych. W celu dokonania obliczenia tego wynagrodzenia, Sąd dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. S. (2) (k. 176-192). Biegły, w oparciu o dane z akt sprawy, obowiązujące przepisy prawa, literaturę fachową i analizę rynku oraz przeprowadzoną wizję lokalną nieruchomości, dokonał obliczenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wariantach opłaty rocznej, opłaty jednorazowej oraz przy przyjęciu położenia działek w obszarze gminy jak i miasta. Opinia ta nie budziła wątpliwości Sądu, należało ją ocenić jako pełną i rzetelną. Sąd uznał, że odpowiednim wynagrodzeniem za ustanowioną służebność, będzie opłata jednorazowa. Wprawdzie przyjmuje się dopuszczalność wynagrodzenia za ustanowienie służebności w formie rat, to jednak ze względu na uciążliwość związaną ze stałym ponoszeniem takiego obowiązku, a także problemy związane z ewentualną potrzebą waloryzacji, wynagrodzenie to winno być płatne jednorazowo. Jednocześnie wysokość tego wynagrodzenia winna być odpowiednia do rzeczywistego położenia działki obciążonej. Dlatego też właściwa kwota przysługująca właścicielowi działki (...), położonej w obrębie S., gmina Ł. wyniesie jednorazowo kwotę 163 zł, a właścicielowi działki (...) także położonej w obrębie S., gmina Ł. - kwotę 564 zł. Kwoty te winny zostać zapłacone właścicielom przez wnioskodawcę w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia.

Sąd w całości obciążył wnioskodawcę nieuiszczonymi kosztami sądowymi. W ocenie Sądu, rozstrzygnięcie o kosztach w myśl art. 520 § 1 k.p.c., byłoby nieuzasadnione w świetle tego, że korzyści w sprawie wnioskodawcy i uczestników były różne, bowiem to na rzecz i w interesie wnioskodawcy została ustanowiona służebność, obciążająca działki innych właścicieli. Stąd też zasadnym było obciążenie wnioskodawcy kosztami sądowymi na mocy art. 520 § 2 k.p.c., na które złożyły się koszty związane z ustaleniem prawidłowego przebiegu drogi koniecznej. O kosztach poniesionych przez strony, Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., biorąc pod uwagę, że każda z nich poniosła te koszty w celu obrony w sprawie swoich interesów i wniosków.