

Sygn. akt: I Ns 374/19

POSTANOWIENIE

Dnia 08 grudnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	asesor sądowy Marcin Borodziuk
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Grabowska

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2021 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z wniosku W. M., J. M.

z udziałem Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - Nadleśnictwa S.

o ustanowienie drogi koniecznej

I. ustanawia na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiących działki położone w S., gm. S., o nr:

1. 55/2, o pow. 0,3550 ha, dla której prowadzona jest KW nr (...),

2. 55/3, o pow. 0,2955 ha, dla której prowadzona jest KW nr (...),

3. 55/7, 55/8, 55/9, 55/15, 55/16, 55/17, o łącznej pow. 6,5501 ha, dla których prowadzona jest KW nr (...),

prawo służebności drogi koniecznej, obciążającej nieruchomość stanowiącą działki o nr (...), położoną w S., gm. S., dla której prowadzona jest KW nr (...), w ten sposób, że droga konieczna prowadzić będzie do granicy działki nr (...), przez działki nr (...), na ich części o długości 1.100 m, stanowiącej łącznie 2.907 m², oznaczonej na mapie zgodnie z wariantem II opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii R. K. z dnia 16 lutego 2021 roku, znajdującej się na k. 57, 60-61 akt sprawy, którą to opinię czyni integralną częścią niniejszego postanowienia;

II. zasądza od wnioskodawców na rzecz uczestnika wynagrodzenie za ustanowienie opisanej w pkt I służebności w kwocie 2.910 (dwa tysiące dziewięćset dziesięć) złotych;

III. ustala, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu;

IV. odstępuje od obciążenia wnioskodawców nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sygn. akt I Ns 374/19

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 08 grudnia 2021 roku

Wnioskodawcy W. M. i J. M. wniesli o ustanowienie służebności drogi koniecznej dla ich nieruchomości, położonej w miejscowości S., stanowiącej działki nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazali, że od wielu lat korzystają z drogi będącej własnością Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa S., którą dojeżdżają do drogi publicznej. Powierzchnię nieruchomości uczestnika, z której korzystają, oznaczyli na dołączonej do wniosku mapie. Mimo zwrócenia się do właściciela o użyczenie przedmiotowej drogi, wnioskodawcy takiej zgody nie uzyskali.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo S., nie sprzeciwił się co do zasady ustanowieniu służebności drogi koniecznej, za zapłatą odpowiedniego wynagrodzenia. Wskazał jednak na możliwość, że droga gruntowa przebiegająca od nieruchomości wnioskodawców, tj. od działki nr (...), przez działki nr (...), do drogi nr (...) jest drogą gminną, a w takim przypadku nieruchomości wnioskodawców miałyby bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia:

Małżonkowie W. M. i J. M. są właścicielami nieruchomości stanowiących działki nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...), działki nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz działki nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). (...) te stanowią ich majątek wspólny.

(dowód: elektroniczne odpisy aktualne z ksiąg wieczystych prowadzonych dla w/w nieruchomości)

Działki gruntu (...) nie posiadają dostępu do drogi publicznej. Co prawda przylegają one do drogi gminnej stanowiącej działki o numerach (...), jednakże droga ta nie posiada prawnego połączenia z drogami publicznymi, kończąc bieg na granicy nieruchomości należących do Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa S.. Fizycznie droga biegnie dalej przez teren Nadleśnictwa i w przeszłości miała status drogi publicznej, który utraciła jednak na mocy ustawy z 28 września 1991 r. o lasach. W operacie ewidencji gruntów i budynków grunty te mają jednolity status użytku (...). W rezultacie nieruchomości J. M. i W. M. położone w S. utraciły prawny dostęp do dróg publicznych.

(dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji R. K., k. 55-56)

Skarb Państwa reprezentowany przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo S. jest właścicielem nieruchomości stanowiących działki nr (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta (...), działek (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...), działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

(dowód: elektroniczne odpisy aktualne z ksiąg wieczystych prowadzonych dla w/w nieruchomości)

Przeprowadzenie drogi koniecznej jest możliwe po pasie prowadzącym po przebiegu duktu leśnego od drogi gminnej nr (...) w obrębie S., w kierunku wschodnim przez działkę nr (...) w obrębie S., a w dalszej części przez działki (...) w obrębie K., przy czym na działce (...) droga skręcałaby w kierunku południowym dochodząc do działki nr (...), stanowiącej własność Gminy S.. Pas służebności wytyczony w ten sposób zajmowałby powierzchnię 4.282 m² miałby długość około 1400 metrów.

(dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji R. K., k. 56, 58-59)

W takim też przebiegu faktycznie korzystają z drogi od lat wnioskodawcy.

(okoliczność niesporna)

Około 10 lat temu Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo S. dokonał utwardzenia tej drogi żwirem.

Wniosek J. M. i W. M. o zasiedzenie służebności gruntowej przejazdu i przechodu z nieruchomości Nadleśnictwa S. w opisanym powyżej przebiegu został prawomocnie oddalony postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 29 września 2021 r., sygn. akt I (...)

(fakty znane z urzędu)

Droga konieczna może też przebiegać od drogi gminnej nr (...) w obrębie S., w kierunku południowym przez działkę (...), a następnie przez działki nr (...) do granicy działki (...), stanowiącej własność Gminy S.. Pas służebności wytyczony w ten sposób zajmowałby 2.907 m² i miałby długość około 1.100 metrów.

(dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji R. K., k. 57, 60-61)

Wyjaśnienie podstawy prawnej postanowienia:

Zgodnie z art. 145 § 1 k.c., jeżeli nieruchomość 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). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (§ 2 zd. 1). Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§ 3).

Ustanowienie służebności drogi koniecznej służy zapewnieniu dostępu prawnie zagwarantowanego, skutecznego erga omnes i przysługującego każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości izolowanej. Warunkiem jest brak dostępu lub nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej lub zabudowań gospodarskich.

Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „odpowiedniego dostępu”, którym posłużył się w art. 145 § 1 k.c., co nakazuje przyjąć, że chodzi o jego potoczne rozumienie. W tym zaś ujęciu „odpowiedni” to „odpowiadający przeznaczeniu”, „spełniający wymagane warunki” (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20.09.2012r., IV CSK 34/12, Lex nr 1230155).

Nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, gdy łączy ją gospodarczo funkcjonalna droga gruntowa pozostająca pod zarządem gminy, ujęta w planie zagospodarowania przestrzennego gminy, będąca w powszechnym korzystaniu (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22.11.1982r., III CZP 44/82, OSNCP 1983, z. 5-6, poz. 70, Lex nr 2832). Za połączenie z drogą publiczną nie może być uznana droga, po której właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu, lub inne osoby korzystające z tej nieruchomości komunikują się grzecznościowo, a nawet, gdy dostęp oparty jest na stosunku obligacyjnym z właścicielem nieruchomości sąsiedniej. Hipotezą art. 145 k.c. jest bowiem objęty dostęp o charakterze trwałym, nieskrepowany wolą osób trzecich (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12.10.2011r., II CSK 94/11, Lex nr 1044002).

W świetle wskazań zawartych w opinii biegłego z zakresu geodezji R. K., wniosek o ustanowienie na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości będących obecnie własnością wnioskodawców, był w pełni uzasadniony. Mimo, iż do nieruchomości wnioskodawców przylegają działki o statusie drogi gminnej, droga ta nie ma obecnie połączenia z siecią dróg publicznych. Część działek stanowiących dotychczas taką drogę, na początku lat 90-tych utraciła ten status, przechodząc na własność uczestnika.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd uznał wniosek o ustanowienie służebności drogowej za uzasadniony. Przebieg drogi koniecznej, jej powierzchnia oraz wysokość należnego uczestnikowi postępowania jednorazowego wynagrodzenia, określone zostały w opinii sporządzonej przez biegłego z zakresu geodezji R. K. i biegłego z zakresu szacowania nieruchomości P. S., które to opinie nie były kwestionowane (co do ich merytorycznej wartości) przez

zainteresowanych i zostały w pełni podzielone przez Sąd, albowiem są jasne i pełne, wyjaśniają wszystkie istotne okoliczności, a równocześnie są poparte wiedzą i doświadczeniem zawodowym sporządzających je biegłych.

Wnioskodawcy kwestionowali jedynie potrzebę zasięgnięcia opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, z uwagi na tezę dowodową, będącą konsekwencją podzielenia przez Sąd postulowanego przez uczestnika wariantu przebiegu drogi koniecznej. Kwestia ta nie wymaga w tym miejscu szerszego omówienia, gdyż była przedmiotem składanego przez wnioskodawców zażalenia, które zostało prawomocnie oddalone.

Odnosząc się zaś do wariantów opisanych w opinii biegłego z zakresu geodezji, stwierdzić należy, że w świetle treści przywołanego już art. 145 § 1 k.c. podstawowymi kryteriami, jakimi należy kierować się przy wytyczaniu szlaku drogi koniecznej są „potrzeby nieruchomości niemającej dostępu do drogi” oraz „najmniejsze obciążenie gruntów sąsiednich”, przez które droga ma prowadzić.

W tej ostatniej kwestii rozważenia wymaga kryterium powierzchni zajętej na pas służebności, która w przypadku wariantu postulowanego przez wnioskodawców byłaby zdecydowanie (o 1.375 m²) większa. Obszar, jaki miałyby zostać zajęte (4.282 m²) byłby o 47,30% większy, niż ma to miejsce w przypadku wariantu uczestnika (2.907 m²). W przypadku dróg leśnych, o równorzędnym statusie (drogi leśne), zajęta powierzchnia, przy tak istotnej różnicy, powinna stanowić kryterium o największym znaczeniu dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dodatkowo należy zauważyć, że droga w wariantcie postulowanym przez wnioskodawców miałaby przebiegać przez trzy różne nieruchomości (w znaczeniu wieczystoksięgowym), podczas gdy wariant proponowany przez uczestnika przewiduje przejazd przez jedną z nieruchomości będących jego własnością. W konsekwencji dwie jego nieruchomości nie będą w ogóle obciążone służebnością.

Reasumując powyższą część rozważań, nie stanowiłaby drogi „koniecznej”, ustanowionej „z najmniejszym obciążeniem gruntów sąsiednich”, taka droga, która zajmowałaby zdecydowanie większą powierzchnię na kilku nieruchomościach sąsiednich, zamiast mniejszą powierzchnię na tylko jednej nieruchomości.

Wnioskodawcy nie próbowali nawet wykazać tego, że obciążenie nieruchomości uczestnika służebnością, w postulowanym przez nich wariantcie, byłoby w jakimkolwiek aspekcie mniej obciążające dla tej (tych) nieruchomości. Nie wykazali też szczególnych potrzeb własnej nieruchomości przemawiających przeciwko wariantowi uczestnika.

Zauważyć należy, że droga z której korzystają wnioskodawcy jest najkrótszą drogą do położonego najbliżej od nich miasta, tj. S., jest więc dla nich najdogodniejsza, co jednak nie ma zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Drugi z wariantów przebiegu drogi koniecznej również umożliwia dojazd do S.. Jest to oczywiście droga dłuższa, jednak na odcinku gruntów które miałyby być obciążone, jest o 300 metrów krótsza.

Droga w wariantcie postulowanym przez wnioskodawców przebiegałaby na odcinku w przeważającej części utwardzonym żwirem, w przeciwieństwie do nieutwardzonej drogi wynikającej z wariantu uczestnika. Nie sposób jednak pominąć, że to uczestnik ok. 10 lat temu dokonał utwardzenia drogi na należącym do niego terenie. Okoliczność ta była podnoszona w sprawie I (...) tutejszego Sądu i ostatecznie nie była sporna między stronami. Fakt ten ustalono jako znany z urzędu, przy czym nie było potrzeby uprzedzania o tym na rozprawie, z uwagi na tożsamość stron obu postępowań oraz składu orzekającego.

W kontekście powyższej okoliczności podnoszony przez wnioskodawców fakt korzystania z drogi w postulowanym przez nich przebiegu „od 70 lat” de facto oznacza, że przez 60 lat korzystali z drogi nieutwardzonej, o tożsamych w istocie walorach użytkowych względem wariantu podnoszonego przez uczestnika. Świadczy o tym choćby stan drogi z której korzystają wnioskodawcy, na jej nieutwardzonym fragmencie (uwidoczniony na zdjęciu z k. 182), który należy zestawić z wyglądem drogi przebiegającej po działkach (...) (dokumentacja zdjęciowa z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, k. 121).

Fakt utwardzenia drogi, mając na uwadze że dokonał tego uczestnik, i to stosunkowo niedawno, nie mógł przemawiać za wytyczeniem po niej szlaku służebności. W tym kontekście wariant wnioskodawców jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Wymienieni mieliby bowiem odnieść korzyść z tego, że jeżdżąc przez nieruchomości uczestnika (w sposób nieprowadzący do zasiedzenia), użytkowaliby efekt wykonanych przez niego prac.

Okoliczność, że z nieruchomości uczestnika w postulowany przez wnioskodawców sposób korzystają właściciele innych nieruchomości położonych w okolicy, pozostaje bez znaczenia prawnego. Nie wyklucza to bowiem tego, że w przypadku zainicjowania analogicznego postępowania, także w odniesieniu do tych nieruchomości droga konieczna mogłaby przebiegać według wariantu zaprezentowanego przez uczestnika w niniejszej sprawie.

Z uwagi na powyższe rozstrzygnięto, jak w pkt I.

W pkt II Sąd przyznał uczestnikowi wynagrodzenie za ustanowienie służebności w kwocie 2.910 złotych, zgodnie z opinią biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, dzieląc w całości zawarte w niej wyliczenia. Ubocznie podnieść należy, że wytyczenie przebiegu drogi koniecznej zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawców niewątpliwie spowodowałoby zasądzenie wyższego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, gdyż dla określenia jego wysokości decydujące znaczenie ma zajęta na ten cel powierzchnia. Tymczasem sytuacja majątkowa i dochodowa wnioskodawców jest na tyle trudna, że nie pozwala im na uiszczenie kosztów sądowych, od których zostali w niniejszej sprawie zwolnieni (k. 195v).

O kosztach postępowania między wnioskodawcami a uczestnikiem Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Należy podkreślić, że w postępowaniu nieprocesowym co do zasady (i tak też było w niniejszej sprawie) nie zachodzi spór dwóch przeciwstawnych stron. Dopiero gdyby wnioskodawcy faktycznie posiadali dostęp do drogi publicznej, mogliby zostać uznani za przegrywających sprawę i powinni zwrócić koszty postępowania wygrywającemu. Spieranie się co do samego wyboru wariantu przebiegu drogi koniecznej nie stanowi sporu w rozumieniu art. 520 § 1 k.p.c..

Dodatkowo ustanowienie przedmiotowej służebności leżało wyłącznie w interesie wnioskodawców, a uczestnik co do zasady nie sprzeciwiał się ustanowieniu służebności. Obciążenie go kosztami postępowania w sytuacji, gdy stanowiąca jego własność nieruchomość została obciążona ograniczonym prawem rzeczowym, byłoby w ocenie Sądu niesprawiedliwe.

Stąd orzeczono, jak w pkt III.

Mając na uwadze trudną sytuację majątkową wnioskodawców, w pkt IV Sąd, orzekając na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, odstąpił od obciążania ich nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

(...)

(...)

3. (...)

4. (...)

S.,(...)