

Sygnatura akt I Ns 24/15

POSTANOWIENIE

Dnia 31 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Aneta Bącal

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2017 r. w Kamiennej Górze na rozprawie

sprawy z wniosku M. G. (1)

przy udziale M. K. (1), H. K. (1), J. J., D. J., E. S., R. J. (1), (...) sp. z o.o. we W.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

I ustanowić na nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) położonej w M., której obecnymi właścicielami są H. K. (1) i M. K. (1) na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) służebność drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w M., stanowiącej część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), której obecnym właścicielem jest (...) sp. z o.o. we W. – pasem gruntu na działce (...) o szerokości 4 m, jezdni o szerokości 3 m i dwa pobocza po 0,5 m każde, biegnącym od drogi (...) od bramy wjazdowej na działkę (...), aż do granicy działek (...), wraz z rozszerzeniem przy wjeździe z drogi (...) do 7 m, o łącznym polu powierzchni 113 mkw - zgodnie z projektem służebności drogi koniecznej w wersji IV, sporządzonym przez biegłego geodetę L. S. (1) w opinii z 29.01.2014r., który to projekt stanowi integralną część niniejszego orzeczenia,

II zasądzić od uczestnika (...) sp. z o.o. we W. solidarnie na rzecz uczestników H. K. (1) i M. K. (1) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej kwotę 5.540,00 zł płatną do końca 2017 r. z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia płatności tej kwoty w terminie,

III nakazać uczestnikom H. K. (1) i M. K. (1), aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwotę 3.788,14 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa,

IV nakazać wnioskodawczyni M. G. (1), aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwotę 3.788,14 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa,

V ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą w pozostałym zakresie koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie.

Sygn. akt I Ns 24/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. G. (1) wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie nieodpłatnie służebności drogi koniecznej na stanowiącej własność uczestników postępowania M. K. (1) i H. K. (1), działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...), na rzecz kaźdoczesnych właścicieli działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) (prawidłowy numer księgi wieczystej (...)), a także o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wnioskodawczynie podniosła, że należąca do niej działka nr (...) nie ma odpowiedniego dostępu drogi publicznej i dostęp do takiej drogi możliwy jest wyłącznie przez działkę nr (...) stanowiącą własność uczestników M. K. (1) i H. K. (1). Dalej wnioskodawczynie podniosła, że próba notarialnego usankcjonowania służebności drogi koniecznej nie powiodła się, gdyż, zdaniem powołanych uczestników postępowania, działka wnioskodawczynie posiada dostęp do drogi publicznej, którą stanowi droga o numerze ewidencyjnym (...). Wnioskodawczynie twierdziła, że droga oznaczona numerem (...) nie jest drogą publiczną w rozumieniu przepisów prawa oraz że władze Gminy M. nie planują budowy drogi na terenie działki nr (...). Dodatkowo, jak podnosiła wnioskodawczynie, droga numer (...) jest regularnie zalewana i podtapiana przez rzekę Bóbr.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania M. K. (1) i H. K. (1) wnieśli o oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawczynie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu uczestnicy postępowania wskazali, że właścicielem nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) są E. J. (1) i R. J. (1), a nie wnioskodawczynie. Dalej uczestnicy zaprzeczyli, aby na działce gruntu oznaczoną geodezyjnie numerem (...) nie można było ustanowić drogi koniecznej. Uczestnicy przyznali, że dotychczas umożliwiali wnioskodawczynie przejazd przez ich nieruchomość, lecz z uwagi na to, że tor drogi prowadzi bezpośrednio przed schodami wejściowymi ich domu co zagrażało bezpieczeństwu ich małoletnim wnukom, odmówili wnioskodawczynie dalszej zgody na przejazdy. Uczestnicy podnieśli również, że podejmowali próby polubownego załatwienia sporu proponując prawo przejazdu i przechodu przez swoją nieruchomość w innym, mniej uciążliwym dla nich miejscu, wyznaczając dwie alternatywne trasy, jednakże do konsensusu nie doszło. Uczestnicy podnieśli, że w razie gdyby sąd ustanowił na ich działce służebność drogi koniecznej należy im się wynagrodzenie w kwocie co najmniej 500,00 zł miesięcznie przez cały okres trwania służebności, z którego będą pokrywać koszty utrzymania drogi.

Wezwani do udziału w sprawie uczestnicy postępowania R. J. (1) i E. J. (2) wnieśli o uwzględnienie wniosku M. G. (1) w całości oraz o zasądzenie od uczestników postępowania M. K. (1) i H. K. (1) na swoją rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego. W uzasadnieniu podzielili stanowisko wnioskodawczynie i dodatkowo wskazali, że działka oznaczona geodezyjnie numerem (...) nie posiada charakteru drogi publicznej, podczas zimy lub powodzi droga ta jest nieprzejezdna. Uczestnicy R. J. (1) i E. J. (2) wskazali, że najbardziej optymalna służebność drogi koniecznej powinna przebiegać w sposób wskazany przez wnioskodawczynie.

Wezwany do udziału w sprawie uczestnik postępowania E. S. na posiedzeniu w dniu 26.06.2013 r. wskazał, że jako właściciel działki (...) i współwłaściciel działki (...) stanowiącej drogę, z której korzysta, aby dostać się do drogi publicznej na ul. (...), zgadza się, aby za wynagrodzeniem można było korzystać z działki (...) poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Wezwani do udziału w sprawie uczestnicy postępowania J. J. i D. J. nie zajęli merytorycznego stanowiska w sprawie.

Po zbyciu nieruchomości przez M. G. (1), wezwana do udziału w sprawie (...) sp. z o.o. nie przedstawiła swojego stanowiska, jednakże można wnosić, iż zgłaszając swoje uczestnictwo Spółka popierała wniosek o ustanowienie drogi koniecznej w kształcie określonym przez M. G. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawczynie M. G. (1), a od 20 października 2015 r. (...) sp. z o.o. we W. byli kolejno właścicielami działki oznaczonej numerem (...) położonej przy ul. (...) w M. stanowiącej nieruchomość rolną zabudowaną o pow. 0,0487 ha, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze księga wieczysta (...).

/dowód: treść księgi wieczystej (...) k. 8-15, 657-669/.

By dostać się do drogi publicznej M. G. (1) przejeżdżała przez działkę oznaczoną numerem (...) położoną przy ulicy (...) w M. stanowiącą nieruchomość zabudowaną, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze

księga wieczysta (...), której właścicielami w prawach wspólności ustawowej małżeńskiej są H. K. (1) i M. K. (1). H. K. (1) i M. K. (1) zgodzali się na przejazd M. G. (1) przez ich działkę, lecz z czasem jej tego uniemożliwili.

/okoliczności bezsporne/.

Nieruchomość stanowiąca działkę numer (...) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, w szczególności dostępu do drogi publicznej dla tej nieruchomości nie zapewnia przejazd przez drogą oznaczoną jako działka numer (...) z uwagi na jej okresowe podtopienia przez wezbrane wody rzeki Bóbr, które rozmywały tę prowizoryczną drogę.

/dowód: opinia sądowa hydrologiczna biegłego B. H. z 8.07.2016 r. k. 708-735/.

Uwzględniając potrzeby nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) oraz najmniejsze obciążenie gruntu stanowiącego działkę numer (...), służebność drogi koniecznej należało ustanowić zgodnie z projektem w wersji IV, sporządzonym przez biegłego geodetę L. S. (1) w opinii z dnia 29.01.2014 r.

/dowód: opinia L. S. z 29.01.2014 r. k. 253-279, ustana opinia uzupełniająca z 10.09.2014 r. k. 359-360, plan zagospodarowania działki nr (...) koperta k. 132/.

Z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej uzasadnione było zasądzenie od (...) sp. z o.o. na rzecz H. K. (1) i M. K. (1) jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 5 540,00 zł.

/dowód: opinia sądowa biegłej M. J. – T. z 16.02.2015 r. k. 399-441/.

Sąd zważył co następuje:

Ustalen stan faktycznego dokonano przede wszystkim w oparciu o dowody z opinii biegłych z zakresu geodezji, hydrologii, szacowania wartości nieruchomości, a także z dokumentu planu zagospodarowania działki (...). Przeprowadzono wymagany prawem dowód z oględzin nieruchomości. Chociaż według opinii biegłego z zakresu budownictwa drogowego działka nr (...) posiadała dostęp do drogi publicznej przez utwardzoną drogę wewnętrzną znajdującą się na działce nr (...), to tak wytyczona służebność z uwagi na uwarunkowania hydrologiczne, nie odpowiadałaby wymogom określonym w art. 145 § 1 k.c., co potwierdziła opinia biegłego z zakresu hydrologii.

Zgodnie z przepisem 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), przy czym o tym, czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy (por. wyr. SN z 7.3.2007 r., II CSK 482/06, L.). Natomiast przez pojęcie „droga publiczna” należy rozumieć jedną z dróg wymienionych w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. (Dz.U. Nr 14, poz. 60 ze zm.) to jest drogę krajową, wojewódzką, powiatową lub gminną.

W pierwszej kolejności należało ustalić, który z proponowanych wariantów wytyczenia służebności drogi koniecznej spełniałby ustawowe wymogi. Pomimo, że biegły z zakresu budownictwa drogowego uznał, że działka nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej przez utwardzoną drogę wewnętrzną znajdującą się na działce nr (...), jednakże opinia ta nie uwzględnia faktu, że droga ta, pomimo podjętej przez Gminę M. próby jej utwardzenia, jest okresowo zalewana i podtapiana przez płynącą w jej sąsiedztwie rzekę Bóbr. Fakt ten potwierdził jednoznacznie biegły B. H. wydając opinię po przeprowadzeniu oględzin, zapoznaniu się z dokumentami z akcji przeciwpowodziowych oraz po dokonaniu 4 otworów badawczo – sprawdzających. W tych warunkach, należało zawęzić pole wyboru do czterech wersji przebiegu drogi koniecznej proponowanych przez biegłego L. S..

Przy ustalaniu, iż najwłaściwszym z zaproponowanych wariantów przez L. S. jest wersja IV, sąd kierował się przede wszystkim względem jak najmniejszego obciążenia działki należącej do M. K. (1) i H. K. (1). Wybór wariantu IV znajduje uzasadnienie historyczne, gdyż plan zagospodarowania działki budowlanej nr (...) z 11.08.1986 r. zakładał przebieg wspólnej drogi dla obecnych działek (...) mniej więcej w granicach wyznaczonych przez wersję IV projektu L. S.. Zaletą tego rozwiązania jest także najmniejsze pole całkowitej powierzchni służebności. Uczestnicy M. K. i

H. K. sygnalizowali, że w planach mają budowę domu dla swojej córki, który ma być położony wzdłuż ogrodzenia tj. w granicach wariantu nr I (k. 119), co przemawiało przeciwko wytyczeniu służebności w ten właśnie sposób. Wadą wariantu II jest przebieg drogi działką gminną 468, która z racji swego położenia również może być zalewana przez wezbrane wody rzeki Bóbr oraz dodatkowo ustanowienia służebności na nieruchomości, która bezpośrednio nie graniczy z nieruchomością władnącą tj. na działce nr (...). Z kolei wadą wersji III jest konieczność obciążania służebnością dwóch nieruchomości, jej największe pole powierzchni oraz zgłoszenie przez uczestników E. J. i R. J. prac budowlanych w miejscu przebiegu planowanej służebności. Analizując zatem każde z zaproponowanych przez biegłego geodetę rozwiązań, wybór wariantu IV w największym stopniu uwzględnia interes społeczno – gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.).

Kierując się zatem opisanymi motywami należało orzec o ustanowieniu służebności drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...) położonej w M. na działce nr (...) w wersji IV zaproponowanej przez biegłego geodetę L. S., co znalazło odbicie w punkcie I postanowienia.

Właściciel nieruchomości władnącej powinien uiścić na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej odpowiednie wynagrodzenie, co wynika z art. 145 § 1 k.c. Co istotne, właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej, chociażby nie poniósł on z tego tytułu żadnej szkody (por. uchw. SN z 1.12.1970 r., III CZP 68/70, OSNC 1971, Nr 5, poz. 81; post. SN z 8.5.2000 r., V CKN 43/00, OSN 2000, Nr 11, poz. 206; post. SN z 9.10.2013 r., V CSK 491/12, Legalis, a także S. Rudnicki, Sąsiedztwo, s. 56; W.J. Katner, Wynagrodzenie, s. 1154 i n.; S. Breyer, Droga konieczna, s. 737 oraz J. Nadler, [w:] Gniewek, Machnikowski, Komentarz 2013, art. 145, Nb 15). Zaznaczenia wymaga, że w toku postępowania zmienił się właściciel działki (...) (nieruchomości władnącej). W dniu 25 kwietnia 2016 r. /data wpływu pisma/ spółka (...), zgłosiła fakt nabycia działki (...), przedstawiając aktualny wypis księgi wieczystej (...). W wyniku tego zgłoszenia (...) sp. z o.o. została wezwana do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania. Tak jak oczywistym było ustanowienie służebności na rzecz obecnego właściciela nieruchomości, tak samo podmiot ten jest zobowiązany do uiszczenia jednorazowego wynagrodzenia, bowiem to właśnie Spółka, a nie poprzedni właściciel, odniesie korzyść, gdyż orzeczenie w tej mierze ma charakter konstytutywny. W kwestii liczenia wysokości należnego wynagrodzenia brak jest jakichkolwiek wskazań ustawowych. Sąd opierając się na opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, uznał, że zasadne będzie zsumowanie wartości oszacowanego przez biegłą jednorazowego wynagrodzenia za służebność (kwota 1 410,00 zł) oraz utratę wartości nieruchomości obciążonej (kwota 4 130,00 zł). Łącznie kwota 5 540,00 zł stanowi jednorazowe wynagrodzenie dla właścicieli nieruchomości obciążonej. Oznaczenie daty płatności na koniec 2017 r. nie będzie okresem zbyt wydłużonym, z drugiej strona pozwoli na zgromadzenie przez Spółkę wymaganej sumy.

Powyższe rozważania uzasadniają rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II postanowienia.

Decyzja o kosztach postępowania zapadła w oparciu o przepis art. 520 k.p.c. Zgodnie z § 1 tego artykułu każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Natomiast § 2 stanowi, że jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub wyłożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników.

Niewątpliwie interesy wnioskodawczyni M. G. (1) i uczestników postępowania M. K. (1) i H. K. (1) pozostawały ze sobą sprzeczne, chociaż rozstrzygnięciem sprawy byli zainteresowani w stopniu równym. Samo postępowanie o ustanowienie drogi koniecznej zostało zainicjowane wnioskiem złożonym przez M. G. (1). Przystąpienie do postępowania w trakcie jego trwania przez (...) sp. z o.o. spowodowało, że wobec Spółki (jako nabywcy działki (...)) orzeczenie wywołało skutek materialnoprawny. Następstwo prawne po dokonaniu czynności prawnej w postaci sprzedaży działki (...) ma w tym przypadku charakter sukcesji singularnej. Natomiast odnośnie sytuacji procesowej jaka wystąpiła po dokonaniu sprzedaży działki (...) należy zauważyć, że Spółka nie powinna niejako „przyjmować” kosztów postępowania, które powstały przed wezwaniem (...) sp. z o.o. do udziału w sprawie, w przypadku gdy Spółka nie była jeszcze właścicielem rzeczy. Większość kosztów postępowania była wygenerowana przez M. G. (1) (a nie przez (...) sp. z o.o.) lub też uczestników M. K. i H. K. na skutek ich inicjatywy dowodowej. Koszty postępowania

okazały się być stosunkowo wysokie. Składają się na nie przede wszystkim wynagrodzenia przyznane biegłym. W tych okolicznościach sprawy zasadne było nakazanie wnioskodawczyni oraz M. K. i H. K., żeby uiścili na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwoty po 3 788,14 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa oraz ustalenie, że w pozostałym zakresie poniosą koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie. Na sumę wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa składają się wynagrodzenie biegłego B. H. w kwocie 7 890,93 zł oraz wynagrodzenia za uzupełniające opinie L. S. (137,16 zł i 141,50 zł). Kwota ta przy rozdzieleniu uległa potrąceniu o nadpłaty wniesionych przez M. G. i M. K. zaliczek po 296,66 zł.

Z tych względów należało nakazać, aby H. K. i M. K. solidarnie oraz M. G. uiścili na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwoty po 3 788,14 zł z tytułu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa, co znalazło wyraz w punkcie III i IV postanowienia.

Powyższe motywy ściśle korespondują z orzeczeniem znajdującym się w punkcie V postanowienia, w którym ustalono, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą w pozostałym zakresie koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie.