

POSTANOWIENIE

Dnia 12 lipca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2018 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku Z. S.

z udziałem Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M., M. S.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

I. Ustanowić na nieruchomości należącej do Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą KW (...), położonej w obrębie K., gm. R., służebność drogi koniecznej o powierzchni 1513 m², przebiegającej przez działki gruntu o numerach geodezyjnych (...) - na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w obrębie K., gm. R., składającej się z działki gruntu o numerze geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą KW (...);

w sposób oznaczony na projekcie przebiegu drogi koniecznej sporządzonym przez biegłego geodetę D. Ż. (karta akt sprawy 85), który to projekt stanowi integralną część niniejszego orzeczenia.

II. Zasądzić od wnioskodawcy Z. S. i uczestniczki M. T. S. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M. z siedzibą w R. kwotę 1580 zł (jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt złotych) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności.

III. Ustalić, iż koszty postępowania ponoszą uczestnicy postępowania we własnym zakresie.

IV. Nakazać pobrać od wnioskodawcy Z. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszcu kwotę 247,49 zł (dwieście czterdzieści siedem złotych 49/100 groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Z. S. wniósł o ustanowienie, za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 100 złotych, na nieruchomości należącej do Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...), położonej w obrębie K., gmina R., służebności drogi koniecznej, przebiegającej przez działki gruntu o numerach geodezyjnych (...) - na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w obrębie K., gmina R., składającej się z działki gruntu o numerze geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawcy i M. T. S. na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, w sposób oznaczony na projekcie przebiegu drogi koniecznej sporządzonym przez powołanego przez Sąd biegłego

geodetę. Nadto wnioskodawca wniósł o zasądzenie od uczestnika Skarbu Państwa – Nadleśnictwa M. na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, że działka nr (...) posiada dostęp do drogi gminnej – działki nr (...), prowadzącej do drogi powiatowej – działki nr (...). Wspomniana droga gminna nie posiada ciągłości. W dwóch miejscach przerwana jest działkami o nr (...) stanowiącymi własność Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M.. Mieszkańcy K. od lat korzystają z tej drogi, jednak stan prawny związany z przejazdem pozostaje nieuregulowany, co uniemożliwia wnioskodawcy uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na działce nr (...) i zrealizowanie planowanej inwestycji.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Nadleśnictwo M. nie oponował wnioskowi o ustanowienie drogi koniecznej. Nie zgłosił zastrzeżeń do opinii biegłego sądowego D. Ż.. Jednocześnie, odnosząc się do jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie przedmiotowej służebności drogi koniecznej, uczestnik wniósł o przyjęcie stawki za 1 m² służebności w kwocie 8,98 złotych, która wynika z wartości, jaką Sąd Rejonowy w Pieszku przyjął w sprawie I Ns 61/15 ustanawiając służebność drogi koniecznej na porównywalnych gruntach Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa M.. W przedmiotowej sprawie, przy wyliczonej przez biegłego powierzchni służebności drogi koniecznej 1513 m², wynagrodzenie daje łączną kwotę 13 586,74 złotych.

Wnioskodawca Z. S. stanowczo sprzeciwił się przyznaniu uczestnikowi Skarbowi Państwa – Nadleśnictwu M. wynagrodzenia w kwocie 13 586,74 złotych. Zdaniem wnioskodawcy zaproponowana przez uczestnika stawka za 1 m² jest rażąco zawyżona. Jednocześnie wniósł o zasądzenie na rzecz uczestnika jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 1 500 złotych.

Sąd ustalił, co następuje:

Z. S. i M. T. S. są współwłaścicielami na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w obrębie K., gmina R., składającej się z działki gruntu o numerze geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Działka nr (...) posiada dostęp do drogi gminnej – działki gruntu o numerze geodezyjnym (...).

Droga gminna oznaczona nr geod. (...), poprzez drogi gminne – działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi (...), prowadzi do drogi powiatowej – działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Nie posiada jednak ciągłości. W dwóch miejscach przebiega wzdłuż dróg gruntowych istniejących wewnątrz nieruchomości – działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) stanowiących własność Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M..

(okoliczności bezsporne, dowód: odpisy z ksiąg wieczystych k. 4-44; kopia mapy ewidencyjnej k. 3)

Powierzchnia służebności drogi koniecznej przebiegającej przez działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi (...) wynosi łącznie 826 m².

Jednorazowe wynagrodzenie należne z tytułu ustanowienia wskazanej wyżej służebności gruntowej wynosi 1 580 złotych.

(okoliczności bezsporne, dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji k. 82-85; opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości k. 136-187)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią 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 nie mającej 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 każdorazowemu 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, nie skrepowany wolą osób trzecich (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12.10.2011r., II CSK 94/11, Lex nr 1044002).

Wystąpienie po stronie wnioskodawcy przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej, określonych przez ustawodawcę, nie było kwestionowane przez uczestnika postępowania. Przebieg drogi koniecznej i jej powierzchnia, określone zostały w opinii sporządzonej przez biegłego geodetę D. Ż. (k. 82-85) i nie były kwestionowane przez zainteresowanych.

Spór koncentrował się na ustaleniu wysokości należnego uczestnikowi postępowania Skarbowi Państwa – Nadleśnictwu M. jednorazowego wynagrodzenia pieniężnego za ustanowienie przedmiotowej służebności.

Sąd ustalił wysokość należnego uczestnikowi postępowania jednorazowego wynagrodzenia w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości P. S. (k. 136-187) na kwotę 1 580 złotych. Podkreślić należy, że opinia ta nie była kwestionowana przez zainteresowanych.

Sąd w pełni podzielił opinie sporządzone na potrzeby niniejszej sprawy przez biegłych sądowych. Są one jasne i pełne, wyjaśniają wszystkie istotne okoliczności, a równocześnie są poparte wiedzą i doświadczeniem zawodowym biegłych.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd ustanowił na nieruchomości należącej do Skarbu Państwa – Nadleśnictwa M., dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą KW (...), położonej w obrębie K., gm. R., służebność drogi koniecznej o powierzchni 1513 m², przebiegającej przez działki gruntu o numerach geodezyjnych (...) - na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w obrębie K., gm. R., składającej się z działki gruntu o numerze geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą KW (...); w sposób oznaczony na projekcie przebiegu drogi koniecznej sporządzonym przez biegłego geodetę D. Ż. (karta akt sprawy 85), który to projekt stanowi integralną część orzeczenia; oraz zasądziła od wnioskodawcy Z. S. i uczestniczki M. T. S. solidarnie na rzecz uczestnika Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M. z siedzibą w R. kwotę 1 580 złotych tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Należy podkreślić, że w postępowaniu nieprocesowym nie ma "pojedyńku" dwóch przeciwstawnych stron, dlatego też nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu. Ponadto, ustanowienie przedmiotowej drogi koniecznej leżało wyłącznie w interesie wnioskodawcy. Obciążenie uczestnika kosztami postępowania w sytuacji, gdy stanowiąca

jego własność nieruchomości zostaje obciążona ograniczonym prawem rzeczowym, jest co najmniej niewłaściwe i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W konsekwencji koszty opinii biegłych sądowych oraz opłatę sądową od wniosku poniósł wnioskodawca, albowiem były to koszty sądowe związane z udziałem wnioskodawcy w sprawie. W toku postępowania wnioskodawca uiścił tytułem zaliczki łącznie kwotę 3000 złotych. Koszty opinii biegłych wyniosły łącznie 3 247,49 złotych. Wobec tego Sąd, na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.), nakazał pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Piszku kwotę 247,49 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, które tymczasowo poniesione zostały przez Skarb Państwa.