

Odpis

Sygn. akt I Ns 74/15

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 26 stycznia 2015 r. wnioskodawcy Z. i R. B. wnosili o ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości oznaczonej nr (...) położonej w B. stanowiącej ich własność przez nieruchomość położoną w B., oznaczoną nr (...) będącą własnością J. i J. małżonków K. za jednorazowym wynagrodzeniem uzgodnionym przez strony w trakcie postępowania. W uzasadnieniu swojego żądania wnioskodawcy podali, że działka nr (...) ma dostęp do drogi publicznej przez działkę nr (...) od wielu lat, a na pewno od dnia zakupu przez nich nieruchomości nr (...) tj. 19 kwietnia 1995 r., przy czym z drogi tej korzystają również inni współwłaściciele sąsiednich nieruchomości (k.3-4).

W piśmie procesowym z dnia 20 lutego 2015 r. pełnomocnik uczestników postępowania J. i J. małżonków K. wyraził zgodę na ustanowienie drogi koniecznej po działce nr (...) na odcinku od ul. (...) do bramy wjazdowej wnioskodawców za wynagrodzeniem w postaci rocznego czynszu płatnego do końca października każdego roku z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w zapłacie poczynając od 2015 r. (k.25). Ostatecznie wnosili o zasądzenie od wnioskodawców wynagrodzenia w stosunku rocznym w wysokości 387,00zł.

Wezwani do udziału w sprawie, po złożeniu wstępnej opinii przez biegłego geodetę mgr inż. W. S. (1), uczestnicy postępowania S. i J. małżonkowie M. i E. O. (1) (k.48) wyrazili zgodę na ustanowienie drogi koniecznej w sposób postulowany przez wnioskodawców, nie żądając wynagrodzenia za ustanowienie służebności (k.49, k.62v, k.81v).

Wnioskodawca R. B. w piśmie procesowym z dnia 13 października 2015r. wniósł o ustanowienie wynagrodzenia jednorazowego w kwocie 3000 zł, argumentując swoje stanowisko tym, iż pozostaje w konflikcie z małżonkami K., a konieczność zapłaty wynagrodzenia okresowego spowoduje każdorazowo zaostrzenie konfliktu, a ostatecznie wnioskował o zasądzenie tytułem wynagrodzenia na rzecz małżonków K. kwoty 4260,00zł (k.79).

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Nieruchomość wnioskodawców położona jest w B. i oznaczona jest numerem (...) ma powierzchnię o (...), nieruchomość ta ma urządzoną w Sądzie Rejonowym w Biłgoraju księgę wieczystą Kw nr (...). Wnioskodawcy współwłaścicielami nieruchomości na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej stali się na podstawie umowy kupna-sprzedaży z dnia 19 kwietnia 1995 r. (k. 5). Nieruchomość położona w B. oznaczona nr (...) stanowiąca współwłasność małżonków K., o pow. 0,0232 ha od 13 września 1995 r. stanowi w terenie drogę, nieruchomość ma w Sądzie Rejonowym w Biłgoraju założoną księgę wieczystą Kw nr (...) (k.13, k.26). Od strony ul. (...) z działką nr (...) sąsiadują nieruchomości S. i J. małż. M. (nr 10), wnioskodawców i E. O. (1) (nr 14/1). (...) ogrodzone są od strony działki nr (...) płotami, od strony drogi zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy postępowania mają urządzone wjazdy. Od strony ul. (...) droga pomiędzy płotami ma szer. 3,90 m, do najwęższego miejsca 2,65 m przed wjazdem na działkę wnioskodawców (szkic k.35) i częściowo wychodzi poza nieruchomość nr (...) wzdłuż działki E. O. w jej nieruchomości od strony ul. (...) na szerokości 0,90 m, na różnych odcinkach do 0,35 m, natomiast w nieruchomości małżonków M. na szer. od 0,20 m do 0,36 m wzdłuż całej drogi.

Wnioskodawcy i małżonkowie K. dnia (...) zawarli porozumienie na podstawie którego małżonkowie K. wyrazili zgodę na korzystanie z ich drogi przez wnioskodawców z okresem obowiązywania umowy (...) lat, pod warunkiem nie tarasowania przejazdu przez uczestników i ich gości, z zastrzeżeniem, że bezproblemowe korzystanie z drogi spowoduje bezterminowe przedłużenie zgody (oświadczenie k.27).

Droga istniejąca na gruncie praktycznie istnieje na gruncie od wielu lat, biegnie głównie w granicach działki oznaczonej nr (...) i stanowi dla uczestników postępowania małżonków K., małżonków M., E. O. (1), J. N. i T. M., drogę dojazdową do ich działek siedliskowych (k. 81v-82).

Dokonując powyższych ustaleń Sąd miał na uwadze fakty przyznane w wyjaśnieniach wnioskodawców i uczestników postępowania (k.62-62v, k.81v-82) oraz przeprowadzone dowody z opinii biegłych: geodety W. S. (k.34-35, k.74-75), który sporządził projekt drogi koniecznej i biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. K., który oszacował wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej (k.85-105). Przyjęte przez Sąd opinie biegłych zasługują na wiarę, są rzetelne, stanowcze, nie kwestionowane i nie podważone skutecznie przez żadną ze stron.

Zgodnie z art. 145 § 1 kc 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). Zgodnie z § 3 art. 145 kc przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy, który wyraża się w dążeniu do tego aby sposób ustalenia szlaku drożnego odpowiadał potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów przez które droga ta ma przebiegać (§ 2 art.145 kc).

Wnioskodawcy dojeżdżają do swojej nieruchomości głównie po działce nr (...) należącej do małżonków K., w niewielkich fragmentach po nieruchomościach małżonków M. i E. O.. Poza sporem w sprawie było, że nieruchomość wnioskodawców nie ma odpowiedniego w sensie prawnym dostępu do drogi publicznej. Strony zgodnie przyjęły, iż ustanowienie drogi koniecznej winno nastąpić istniejącą drogą dojazdową wzdłuż istniejących płotów.

Sąd przyjął, iż droga konieczna dla nieruchomości wnioskodawców winna przebiegać według projektu wykonanego przez biegłego geodetę W. S. (1) trasą oznaczoną w działce nr (...) linią przerywaną, szrafurą koloru niebieskiego oraz punktami numer 43,10,13,42,73-84,73-103, o pow. 0,0009 ha, oznaczoną w działce nr (...) linią przerywaną szrafurą koloru czerwonego oraz punktami numer 40,41,12,73-85, 45, 44, 73-103, 73-84, 42, 14, 22, 21, o pow. 0,0139 ha; oznaczoną w działce nr (...) linią przerywaną, szrafurą koloru zielonego oraz punktami numer 12,8,46,45,73-85 o pow. 0,0009 ha (opinia i mapa k.74-75). Oczywiście przy tym jest, że korzystanie z nieruchomości obciążonych przez wnioskodawców i każdorazowych ich następców w nieruchomości władnącej powinno być wykonywane w granicach przysługującego prawa z poszanowaniem prawa własności właścicieli nieruchomości obciążonych.

Z uczestników postępowania jedynie małżonkowie K. żądali wynagrodzenia za ustanowienie służebności przy czym sporną była kwestia wynagrodzenia, małżonkowie K. żądali wynagrodzenia w formie czynszu rocznego, zaś wnioskodawcy wnosili o zasądzenie od nich na rzecz małżonków K. wynagrodzenia jednorazowego.

Biegły A. K. (2) oszacował wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości małżonków K., płatne jednorazowo w wysokości 4260,00zł, a płatne okresowo, w stosunku rocznym, w wysokości 387,00zł (k. 85-104). Jak podniesiono już opinia ta nie była kwestionowana i została przyjęta przez Sąd.

Służebność drogi koniecznej ustanawiana jest za wynagrodzeniem właściciela nieruchomości obciążonej, także wówczas gdyby nie poniósł on żadnej szkody związanej z ustanowieniem służebności. Artykuł 145 kc nie zawiera jednak żadnych uregulowań co do sposobu ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności, które sformułowane zostały w doktrynie

i orzecznictwie. Wynagrodzenie jest ceną jaką uprawniony zobowiązuje się płacić za prawo korzystania z drogi koniecznej, nie zaś odszkodowaniem. Uznaje się, że może mieć ono charakter świadczenia jednorazowego lub okresowego, wyrażonego w formie pieniężnej lub świadczenia w naturze (zob. post. SN z 17.1.1969 r., III CRN 379/68, OSN 1969, Nr 12, poz. 223; post. SN z 8.5.2000 r., V CKN 43/00, OSN 2000, Nr 11, poz. 206).

Argumenty przytaczane przez małżonków K. jak i przez wnioskodawców zostały przez Sąd wnikliwie przeanalizowane. Co do zasady, wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej ma charakter jednorazowy. Orzecznictwo dopuszcza w określonych sytuacjach ustalenie go w formie świadczeń okresowych (por. komentarz Legalis do art. 145 KC T. I red. Gutowski 2016, wyd. 1/Pokrzywniak), przy czym należy zauważyć, że może to rodzić wątpliwości teoretyczne i prowadzić do komplikacji praktycznych. Przyznanie wynagrodzenia okresowego rodzi trudności w razie zbycia nieruchomości władnącej – brak jest wszak jednoznacznej podstawy prawnej dla uznania, że obowiązek jego zapłaty obciąża kolejnego właściciela nieruchomości władnącej. Obowiązek zapłaty wynagrodzenia nie jest też

elementem służebności, która jest prawem podmiotowym i nie obejmuje obowiązku świadczenia (należy uznać, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności nie stanowi elementu tego prawa rzeczowego ograniczonego, lecz jest ustalane za jego ustanowienie). Trudno też konstruować w tym wypadku zobowiązanie realne (gdzie zobowiązanym byłby każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej), gdyż nie przewiduje go ustawa, a w przypadku obligacji realnych obowiązuje zasada numerus clausus. Niezależnie od powyższego, na gruncie poglądu o możliwości przyznania właścicielowi nieruchomości władnącej wynagrodzenia okresowego zrodziły się wątpliwości odnośnie do możliwości jego późniejszej zmiany, czy ewentualnie jego waloryzacji. Uczestnicy postępowania małżonkowie K. nie wykazali w niniejszym postępowaniu, aby nieruchomość wnioskodawców miałyby uzyskać bezpośredni dostęp do drogi publicznej w określonej cezurze czasowej, co akcentowali wnosząc o ustalenie wynagrodzenia okresowego(k. 81v). Zważywszy na powyższe w ocenie Sądu zasadnym było ustalenie jednorazowego wynagrodzenia, pozwoli to w przyszłości uniknięcia sytuacji konfliktowych, spornych, z koniecznością angażowania stron w kolejne postępowania sądowe, w przypadku żądania w przyszłości ewentualnej waloryzacji wynagrodzenia lub innych na tym tle sporów, tym bardziej, że pomiędzy stronami, jak się obserwuje, konflikt ten już istnieje i nie dotyczy przebiegu drogi koniecznej, a jedynie ustalenia sposobu wynagrodzenia.

Z powyższych względów, mając na uwadze treść art. 145 kc, Sąd orzekł jak w pkt I i II postanowienia.

Orzeczenie o kosztach postępowania zapadło w oparciu o przepis art. 520 § 1 kpc.

sędzia /-/ T. J.