

Sygn. akt: I Ns 668/16

POSTANOWIENIE

Dnia 20 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Kurzynowska-Drzażdżewska

Protokolant: Mirosław Noga

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2016 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z wniosku Agencji Nieruchomości Rolnych w W.Oddziału Terenowego w O.Filii w S.

z udziałem R. G., H. K., P. K., M. K., L. K., M. S.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

postanawia

1. Na nieruchomości R. G. położonej w K. gmina G. oznaczonej nr geod. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Giżycku urządzona jest księga wieczysta o nr (...) **ustanowić** na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości:

a) oznaczonej nr geod. (...) opisanej w księdze wieczystej prowadzonej w SR w Giżycku za nr (...)

b) oznaczonej nr geod. (...) opisanej w księdze wieczystej prowadzonej w SR w Giżycku za nr (...)

c) oznaczonej nr geod. (...) opisanej w księdze wieczystej prowadzonej w SR w Giżycku za nr (...)

wszystkie położone w K. gmina G.

służebność drogi koniecznej polegającej na prawie swobodnego przechodu i przejazdu o powierzchni 142m² oznaczonej na planie bieglego sądowego R. N. z dnia 23.11.2016r., stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia kolorem zielonym i punktami 1-2-3-4-5-6

2. Tytułem wynagrodzenia za ustanowienie powyższej służebności zasądzić od wnioskodawcy Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w O. Filii w S. i uczestników H. K., P. K., M. K., L. K., M. S. na rzecz R. G. solidarnie kwotę 200,00 zł (dwieście złotych 00/100) rocznie płatną do 31 marca każdego roku począwszy od 2017r.

3. Ustalić, że koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie strony ponoszą we własnym zakresie.

SSR Anna Kurzynowska-Drzażdżewska

Sygn. akt I Ns 668/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawca **Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. Filia w S.** wniósł o ustanowienie na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w miejscowości K., gm. G., działek nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgi wieczyste nr (...) służebności drogi koniecznej, polegającej na swobodnym odpłatnym prawie przejścia i przejazdu przez działkę oznaczoną nr (...) położoną w miejscowości K., gm. G., dla której tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą (...), do drogi publicznej oznaczonej nr 115 do granicy z działką nr

(...) w granicach przebiegu dotychczasowej drogi, za jednorazowym wynagrodzeniem płatnym przez wnioskodawcę w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia, w wysokości ustalonej przez biegłego sądowego. Nadto wniósł o zasądzenie od uczestnika R. G. zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu wnioskodawca podał, że jest właścicielem położonej w K., gm. G. działki nr (...) i współwłaścicielem działki nr (...). Twierdził, że nieruchomości wnioskodawcy oraz J. i H. K. (jako właścicieli działki nr (...)) nie mają dostępu do drogi publicznej. Dotychczas dojazd realizowany był bezkonfliktowo przez działkę należącą do uczestnika R. G., od pewnego zaś czasu uczestnik żąda uregulowania stanu prawnego w tym zakresie. Wnioskodawca podniósł, że strony podejmowały bezskuteczne próby umownego ustanowienia służebności drogi koniecznej za stosownym wynagrodzeniem, w związku z czym nie dał powodu do wytoczenia niniejszej sprawy.

Uczestnik postępowania **R. G.** co do zasady poparł wnioski o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Kwestionował jednak proponowaną przez wnioskodawcę kwotę tytułem należności za ustanowienie służebności. W toku postępowania uczestnik zgodził się na kwotę 200 zł rocznie tytułem ustanowienia służebności drogi koniecznej. Ostatecznie zgodził się także z zaproponowanym przez biegłego sposobem jej ustanowienia. Podał nadto, że właściciel nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) **uczestnik J. K.** nie żyje. **Uczestniczka H. K.** skutecznie zawiadomiona o terminie rozprawy nie stawiała się na wezwanie tut. Sądu.

Postanowieniem z dnia 15.01.2016 r. tut. Sąd zawiesił postępowanie w oparciu o art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. z uwagi na konieczność ustalenia kręgu spadkobierców po zmarłym J. K..

Postanowieniem z dnia 2.09.2016 r. tut. Sąd podjął postępowanie w sprawie. Jednocześnie postanowieniem z dnia 26.09.2016 r. w trybie art. 510 k.p.c. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania: P. K., M. K., L. K. oraz M. S., jako spadkobierców zmarłego J. K., zamieszkałych w (...), gm. G.. Praw w/w uczestników dotyczy wynik przedmiotowej sprawy.

Sąd ustalił, co następuje:

Wnioskodawcy Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. Filia w S. przysługuje prawo własności nieruchomości o nr geod. (...), położonej w K., gm. G., dla której Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wnioskodawca jest nadto właścicielem działki sąsiadującej z powyższą o nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: wydruk z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych- k. 21-26, 27-32)

Należące do wnioskodawcy w/w działki graniczą z działką nr geod. (...) zapisaną w księdze wieczystej (...), stanowiącą własność małżonków J. i H. K..

(dowód: wydruk z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych- k. 15-20)

Powyższe działki (nr geod. (...), (...), (...)) nie mają dostępu do drogi publicznej, tj. działki nr (...). Dotychczas dojazd do tych działek odbywał się przez działkę nr (...), stanowiącą własność uczestnika R. G.. Działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki o nr geod. (...) na dwie działki, tj. na w/w działkę o nr (...) oraz działkę nr (...). Podział ten nie został ujawniony w księdze wieczystej.

(dowód: wydruk z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych- 7-14, mapy- 33-35, opinia biegłego z zakresu geodezji R. N. – k. 95-99)

Postanowieniem z dnia 15.07.2016 r., sygn. akt I Ns 388/16 tut. Sąd stwierdził, że spadek po zmarłym dnia 20.09.2010 r. J. K. (współwłaścicielu działki (...)) na podstawie ustawy nabyli: żona H. K., synowie P., M. i L. K. oraz córka M. S..

(okoliczności bezsporne)

Przed tut. Sądem w sprawie o sygn. I Co 1035/15 z wniosku Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. toczyło się postępowanie o zawiązanie do próby ugodowej. Na rozprawie w dniu 17.09.2015 r. uczestnik R. G. nie wyraził zgody na zawarcie ugody.

(okoliczność bezsporna)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej zasługiwał na uwzględnienie.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie został ustalony w głównej mierze na podstawie przedstawionych dokumentów. Niepoślednią rolę miała nadto opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji. Sąd w niniejszej sprawie w całości podziela zarówno wnioski z niej płynące, jak i mechanizm dochodzenia do nich. Warto zauważyć, że ostatecznie strony nie kwestionowały sporządzonej opinii.

Wskazać na wstępie należy, iż na mocy art. 145 k.c. jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej. Nadto przeprowadzenie drogi koniecznej winno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Na mocy § 3 przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać także interes społeczno-gospodarczy. Przyjmuje się, że nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jeśli nie można z tej drogi korzystać w zakresie koniecznym do prawidłowego sposobu użytkowania tej nieruchomości. Użytkowanie nieruchomości jest prawidłowe, gdy odpowiada jej charakterowi (właściwości gleby, wielkości), jej otoczeniu i gdy sposób użytkowania jej jest racjonalny. Przy ocenie prawidłowego sposobu użytkowania nieruchomości chodzi nie tylko o dotychczasowe użytkowanie, lecz także o to, czy w ogóle określone używanie nieruchomości pozwala uznać za konieczne posiadanie dostępu do drogi publicznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2012 r., sygn. IV CSK 423/12, Legalis nr 606443).

W powyższym kontekście wskazać należy, że w sprawie bezspornym pozostawała okoliczność, iż mający prawo do nieruchomości władających, nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Dotyczy to wnioskodawcy, jako właściciela działek (...) oraz spadkobierców po zmarłym J. K., którzy na mocy postanowienia tut. Sądu z dnia 15.07.2016 r., sygn. I Ns 388/16 nabyli prawo do działki nr (...). Uczestnik R. G. nie tylko nie kwestionował powyższego faktu, ale co do zasady uznał konieczność ustanowienia służebności. Okoliczność ta nie była kwestionowana także przez pozostałych uczestników postępowania. Kwestią sporną pozostawało jedynie ustalenie przebiegu drogi przez nieruchomości sąsiednie przy uwzględnieniu regulacji przewidzianej w art. 145 k.c. oraz interesów wszystkich zainteresowanych. Nadto koniecznym było ustalenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności od wnioskodawcy i spadkobierców zmarłego J. K. na rzecz uczestnika R. G..

W przedmiotowej sprawie kierując się wnioskiem wnioskodawcy i stanowiskiem uczestnika postępowania R. G. biegły sądowy z zakresu geodezji na zlecenie tut. Sądu sporządził opinię na piśmie, w której przedstawił propozycję służebności drogi koniecznej. Biegły określił nadto wielkość powierzchni objętej ustanowieniem służebności drogi koniecznej na 142 m² (patrz opinia biegłego k. 95-99). Uwzględniając zatem powyższe rozważania, w tym wnioski zawarte w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, w ocenie Sądu należało uwzględnić stanowisko wnioskodawcy i opowiedzieć się za wariantem przebiegu służebności drogi koniecznej w sposób opisany przez biegłego. Zdaniem Sądu jest to wariant najbardziej optymalny i o najmniejszym obciążeniu powierzchniowym, umożliwiający sprawne przemieszczanie się oraz nieutrudniający korzystania przez właściciela nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) z jego działki. W tym kontekście niebagatelne znaczenie miało również stanowisko uczestnika wyrażone na rozprawie w dniu 22.12.2016 r. (patrz protokół rozprawy- k. 127), zgodnie z którym zgodził się ze sporządzoną opinią. Również pozostali uczestnicy nie zgłaszali do niej zastrzeżeń.

Mając na uwadze, iż ustanowienie służebności gruntowej wiąże się z ograniczeniem prawa własności, zasadnym jest przyznanie właścicielowi nieruchomości obciążonej stosownego wynagrodzenia, o którym Sąd orzeka z urzędu (art. 145 k.c.). Wynagrodzenie przysługuje właścicielowi nieruchomości obciążonej niezależnie od tego, czy poniósł z tytułu ustanowienia służebności jakąkolwiek szkodę. Ustalając wysokość wynagrodzenia w niniejszej sprawie Sąd oparł się na stanowisku uczestnika R. G., wyrażonym na rozprawie w dniu 27.10.2016 r., zgodnie z którym zgodził się na kwotę 200 zł rocznie tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Sąd miał przy tym na względzie pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2016 r., sygn. II CSK 804/15, zgodnie z którym wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej zależy od okoliczności danego wypadku. Rozstrzygając problem za pomocą jakich kryteriów ustalić tę wysokość wskazuje się, iż wykładnia terminu „wynagrodzenie” z art. 145 § 1 KC ma szerszy od odszkodowania zakres znaczeniowy. Obok ewentualnej kompensacji za utracone korzyści, uszczerbek majątkowy (rozumiany jako *damnum emergens* i *lucrum cessans*), niedogodność powstałą dla właściciela nieruchomości służebnej należy się opłata za samo ustanowienie służebności, jako cena. Podnosi się niekiedy, że jest ona tym większa, im więcej korzyści uzyskał z tego powodu właściciel nieruchomości władnącej, a ponadto podkreśla się, iż powinna uwzględniać zawinienie wnioskodawcy przy przyczynieniu się do konieczności ustanowienia służebności drogowej (por. *Legalis* nr 1507527). W niniejszej sprawie służebność jest ustanawiana na rzecz kilku właścicieli nieruchomości władnących, którzy będą współkorzystali ze szlaku biegnącego po działce uczestnika. Sąd miał na uwadze, że pozostali uczestnicy nie oponowali stanowisku uczestnika co do płatności kwoty 200 zł tytułem służebności drogi koniecznej, stąd zasadnym było zasądzić od posiadających prawo do nieruchomości władnących na rzecz uczestnika R. G. solidarnie powyższą kwotę płatną rocznie do 31 marca każdego roku począwszy od 2017 r.

Wobec powyższego, na mocy art. 145 k.c. orzeczono, jak w pkt 1 i 2 sentencji postanowienia.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na mocy 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd miał przy tym na względzie stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w postanowieniu z dnia 22 marca 2012 r., sygn. akt. V CZ 155/11, zgodnie z którym zasada przewidziana art. 520 § 1 k.p.c. jest nienaruszalna wtedy, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub - mimo braku tej równości - ich interesy są wspólne. W pozostałych wypadkach sąd może od niej odstąpić i na żądanie uczestnika, albo z urzędu - jeżeli działa bez adwokata lub radcy prawnego (art. 109 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) - orzec według dyrektyw określonych w art. 520 § 2 lub 3 k.p.c. Opisana wyżej sytuacja z § 1 opisanej regulacji miała zastosowanie w przedmiotowej sprawie, w związku z czym koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie strony winny ponieść we własnym zakresie. Wskazać przy tym należy, że za całkowicie niezasadne Sąd uznał żądanie wnioskodawcy odnośnie zasądzenia od uczestnika R. G. zwrotu kosztów postępowania. Brak jest w przedmiotowej sprawie podstaw do obciążania tymi kosztami w/w uczestnika, bowiem to jego nieruchomość została obciążona służebnością drogi koniecznej, obciążanie go zatem kosztami postępowania w niniejszej sprawie byłoby sprzeczne z zasadami słuszności.

Wobec powyższego Sąd postanowił jak w pkt 3 sentencji.