

Sygn. akt: I Ns 791/14

POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Brzesku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Mariusz Karteczka
-----------------	-----------------------

Protokolant:	st. sekr. sądowy Barbara Machowska
--------------	------------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2016 r. w Brzesku

na rozprawie

sprawy z wniosku S. R., K. R.

z udziałem S. K., T. P. (1), W. P. (1), B. W., H. K., M. M., Z. P. (1), J. P. (1)

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

postanawia:

I. ustanowić na rzecz działki ewidencyjnej nr (...) w B. objętej KW (...) drogę konieczną po działkach ewidencyjnych nr (...) objętej KW (...), nr (...) objętych KW nr (...) oraz działce ewidencyjnej nr (...), której stan prawny został uregulowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Brzesku z dnia 28.07.2014 roku, sygn. akt (...) szlakiem o zmiennej szerokości, przy czym:

- na łuku drogi od strony wschodniej ma się pokrywać z linią ogrodzenia na działce nr (...) i przy wjeździe na działkę władnącą ma mieć szerokość 3,80 m od punktu 52, 4,15m od punktu 56, przez szerokość 4,5m do szerokości 4,15 m na wysokości punktu 31, to jest do granicy zachodniej działki nr (...), zgodnie z linią różową przedstawioną wg wariantu nr 3 na mapie ewidencyjnej w skali 1:300 która stanowi załącznik do opinii biegłego geodety H. Z. z dnia 4.05.2016r;

- dalej na prostym odcinku drogi szlak biegnie od punktu 31 -19-1-8-10 od strony wschodniej po linii ogrodzenia na działkach nr (...) zgodnie z linią zieloną wg wariantu nr 4 na mapie ewidencyjnej w skali 1:300 która stanowi załącznik do opinii biegłego geodety H. Z. z dnia 4.05.2016r a od strony zachodniej kończy się na zachodniej granicy działki nr (...) i ma na wysokości pkt 19 szerokość 3,04 m, punktu 1- 3,53m, punktu 8 – 2,38 m, punktu 10 – 2,61 m, bez wynagrodzenia za ustanowienie służebności,

II. zasądzić od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestnika T.

P. kwotę 257 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem zł) tytułem

kosztów postępowania , a w pozostałej części orzec, że wnioskodawcy

i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem

w sprawie,

III. zwrócić wnioskodawcom kwotę 153 zł (sto pięćdziesiąt trzy zł)

tytułem nadpłaconych zaliczek na wydatki .

Sędzia

SR Mariusz Karteczka

S..

(...)

(...)

B. dnia 18.10.2016 r

Sygn. akt INs 791/14

UZASADNIENIE

POSTANOWIENIA Z DNIA 18.10.2016 roku

Wnioskodawcy S. R. i K. R. wnieśli po ostatecznym sprecyzowaniu żądania o ustanowienie drogi koniecznej na rzecz działki ewidencyjnej nr (...) w B. po działkach ewidencyjnych nr (...) w B. szlakiem o szerokości 4,5 m na zakręcie drogi przy działce (...) oraz następnie pomiędzy ogrodzeniami na działce (...), a na wysokości działki (...) to od strony wschodniej zgodnie z linią ogrodzenia, a od strony zachodniej do zachodniej granicy działki (...) – bez wynagrodzenia za ustanowienie służebności. W uzasadnieniu podali, że działka (...) jest użytkowana jako droga, powstała z pomniejszenia działek (...), te ostatnie należały pierwotnie do ich rodziców. Droga na zakręcie była utwardzona przez wnioskodawców.

Uczestniczka B. W. wyraziła zgodę na służebność, przy czym na zakręcie drogi jedynie o szerokości ok 3,5 m, a więc taką szerokość jaka jest użytkowana obecnie. W przeszłości były nieporozumienia pomiędzy nią a wnioskodawcą odnośnie szamba. Zrzekła się wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej.

Uczestnicy H. i S. K. poparli wniosek. M. M. nie odniosła się do wniosku.

T. i J. P. (1) wnieśli o oddalenie wniosku w zakresie w jakim szlak służebny miałby przebiegać po ich nieruchomościach, twierdząc, że wnioskodawcy nie korzystali z ich nieruchomości.

W. i Z. P. (1) ostatecznie wycofali swoją zgodę na przebieg drogi koniecznej po ich nieruchomościach.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Działka ewidencyjna nr (...) w B. jest własnością S. R. i K. R. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. Nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej

/d: odpis KW k. 26; mapa k. 25/

Od strony wschodniej przylega do niej działka ewidencyjna nr (...) własności B. W., siostry wnioskodawcy. Istnieje między nimi konflikt, w jej ocenie poszerzenie drogi spowoduje konieczność podebrania ziemi i utratę stabilności ganku przy jej budynku gospodarczym.

/ d: odpis Kw k. 26; oświadczenie k. 38/

Od strony północnej do działki wnioskodawców przylega ewidencyjna nr 288/1 i jest współwłasnością na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej S. K. i H. K..

/d: odpis Kw k. 26/

Dalej za tą działką na północ jest działka ewidencyjna nr (...), własności M. M., która bezpośrednio od strony północnej przylega do drogi publicznej, ul. (...).

/ d: mapa k. 25; postanowienie I Ns 429/14/

Na całej długości działek (...)/(...) biegnie wąska działka nr (...) własności S. K. i H. K. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. W części północnej dochodzi ona do ulicy stawowej.

/d: odpis Kw k. 26/

Na zachód od działki (...) leżą od strony południowej działka ewidencyjna (...) własności T. P. (1). Na północ od niej leży działka (...) własności W. P. (1) i Z. P. (1) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, a na północ od niej działka (...) własności J. P. (1) i T. P. (1) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, która od strony północnej przylega do ul. (...)

/d: odpis Kw k. 219, 267, 276; mapa k. 262/

Droga, która jest przedmiotem postępowania przy wjeździe do działki wnioskodawców częściowo pokryta jest płytkami betonowymi częściowo zatrawniczona. Ma tutaj szerokość licząc od ogrodzenia od strony północnej 2,80 m. Na wysokości(...) od strony północnej ograniczona jest rowkiem betonowym za którym znajduje się pas trawy o szerokości od 1 metra do około 2 , 5 m. Przy budynku od strony dz.(...) znajduje się domurowany ganek o szerokości 139 cm i długości 2,85 m . Na wysokości ganku zatrawniczony pas w najmniejszym miejscu ma szerokość 1,42 m. Przy wejściu w łuk szerokość drogi licząc od ogrodzenia od strony północnej ma 3,15m. Na środku łuku w najszerszym miejscu droga ma 3,65 m. Od strony północnej na tym odcinku szlak ograniczony jest ogrodzeniem metalowym na betonowej podmurówce. Przy wyjściu z łuku w stronę północną szlak ma szerokość 2,60m. Dalej na zachód jest w tym miejscu betonowe korytko oraz siatka na betonowej podmurówce.

W dalszej części szlak biegnie prosto w kierunku północnym . Pokryty jest częściowo betonem, płytkami betonowymi a w dalszej części drobnym kamykiem .

Szlak drogowy za dz. (...) własności S. K. biegnie wzdłuż dz. (...)która częściowo jest ogrodzona na wysokości budynków . Przy narożniku dz. (...) szlak drogowy ma szerokość 3, 04 m . Następnie biegnie mając podobną szerokość - dalej w kierunku północnym do ul. (...) . Przy ogrodzeniu dz. (...) ma on szerokość 2,50 m i pokryty jest żwirem i na wysokości ogrodzenia od tej działki częściowo szlak ten biegnie również po nawierzchni wyasfaltowanej i kończy się na ulicy (...).

/d: protokół oględzin wraz ze zdjęciami k.55-63; opinia geodety k. 80/

Aby zapewnić bezpieczny dojazd do działki budowlanej szerokość szlaku powinna wynosić 3 metry i dodatkowo 0,75m dla ruchu pieszych. Na łuku drogi bezpieczne szerokości to pas dla samochodów 3 m oraz dwa pobocza dla pieszych po ,0,75 m, łącznie 4,5m.

/d. Opinia biegłego ds. drogownictwa k. 125, 160/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, oględzin, zdjęć, opinii biegłych.

Dokumenty w postaci odpisów z ksiąg wieczystych, mapy, wypisy z rejestru gruntów są dokumentami urzędowymi i korzystają z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Ogłędziny zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami dotyczącymi ogłędzin w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej. Strony wskazywały przebieg drogi w terenie. W trakcie ogłędzin wykonano zdjęcia, które nie były kwestionowane.

Zaakceptował Sąd opinie biegłych z zakresu geodezji H. Z. i drogownictwa A. S.. Opinie są jasne, pełne i logiczne. Opinia biegłej z zakresu geodezji nie była kwestionowana, przedstawia warianty uwzględniające również opinię kolejnego biegłego. Opinia A. S. poparta była również wizją w terenie, przytoczeniem przepisów. Klarownie tłumaczy skąd biorą się przyjmowane przez niego wielkości.

Sąd rozważył, co następuje:

Właściciel nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do niej budynków gospodarskich może domagać się ustanowienia służebności drogowej za wynagrodzeniem, o czym stanowi art. 145 § 1 kc. Nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jeżeli w ogóle nie ma fizycznego połączenia z tą drogą albo istniejące połączenie jest niewystarczające i nie może zostać usprawnione. Nieodpowiedni dostęp to także pojęcie normatywne, pod którym kryje się brak trwale prawem zagwarantowanego dostępu. Tego rodzaju dostępu nie gwarantuje stosunek prekaryjny tj. korzystanie z przejścia z grzeczności, ani stosunek obligacyjny tj. korzystanie z przejścia w oparciu o umowę cywilnoprawną, ani nawet służebność osobista. Przyjmuje się, że trwale prawem zagwarantowanym dostępem jest tylko korzystanie ze szlaku w oparciu o służebność gruntową (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12.10.2011 r., sygn. II CSK 94/11, LEX nr 1044002).

W niniejszej sprawie nieruchomość wnioskodawców nie ma żadnego dostępu do drogi publicznej. Nie została też jak dotąd ustanowiona służebność gruntowa. Nie wynika to bowiem z analizy księgi wieczystej.

Służebność gruntowa czynna, jaką jest służebność drogi koniecznej, polega na obciążeniu nieruchomości prawem do korzystania z niej w oznaczonym zakresie przez właściciela nieruchomości władnącej (art. 285 § 1 kc). W przypadku służebności drogi koniecznej korzystanie z nieruchomości obciążonej polega na przejeżdżaniu, przechodzeniu i przegonie szlakiem drożnym wytyczonym po tej nieruchomości. Trasę szlaku służebnego ustala Sąd biorąc pod uwagę kryteria z art. 145 § 2 i 3 kc. Z tego względu przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które szlak drożny ma prowadzić. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy, a więc gospodarcze znaczenie i funkcję nieruchomości. Istotne jest w jaki sposób dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej i z jakich przyczyn nieruchomość została go pozbawiona, jakie jest stanowisko większości właścicieli gruntów, przez które droga ma przebiegać, jakich czynności czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnącej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych (zob. postanowienie SN z dnia 14 listopada 1997 r. II CKN 456/97.).

W niniejszej sprawie droga konieczna musiała bazować na istniejącym szlaku przy przyjęciu różnych wariantów. Przede wszystkim punktem spornym była szerokość drogi na łuku istniejącym po północnej stronie działki (...). W tej mierze należy zgodzić się z argumentami wnioskodawców, które pokrywają się z opinią biegłego S., że aktualna szerokość na łuku drogi (...) nie zapewnia bezpiecznego poruszania się po drodze pojazdów. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2012 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w §15 ust 1 szerokość, promienie łuków dojazdów, nachylenie podłużne i poprzeczne oraz nośność nawierzchni należy dostosować do wymiarów gabarytowych, ciężaru całkowitego i warunków ruchu pojazdów, których dojazd do działki budowlanej i budynku jest konieczny ze względu na ich przeznaczenie.

Skoro działka wnioskodawców jest zabudowana budynkiem mieszkalnym trzeba przyjmować, że sporadycznie musi dojechać tam samochód ciężarowy lub dostawczy o masie do 5 ton, pogotowie ratunkowe, straż pożarna. Aktualna szerokość na zakręcie oscyluje natomiast wokół szerokości drogi, która jest adekwatna do odcinka prostego (3m) Sprawę utrudnia fakt, że akurat w tym miejscu od strony północnej jest ogrodzenie, a przy wejściu w zakręt od

strony północnej droga biegnie między dwoma ogrodzeniami i betonowym korytkiem i ma szerokość 2,60m. W tej perspektywie szerokość 4,5 m jest wielkością wskazaną na środku tego zakrętu. Argumenty B. W. nie są zasadne. Nawet przy przyjęciu tej ostatniej szerokości odległość do ganku budynku gospodarczego jest odpowiednia. Nie ma też w terenie takich różnic wysokości, które groziłyby utratą stabilności budynku w razie umacniania szlaku. Nie można też zapominać, że w przeszłości działki (...) należały do jednego właściciela, co nie jest kwestionowane, droga zatem powinna tym bardziej uwzględnić potrzeby obu wyłączonych działek. Istotne jest też i to, że w praktyce B. W. i tak nie użytkuje tej części działki w inny sposób niż dla celów komunikacyjnych, ogrodzenie jej działki jest posunięte dalej na południe. Te argumenty powodują, że na aprobatę zasługuje taki wariant zgodny z linią różową na mapie bieglej H. Z. w którym w najszerszym miejscu na zakręcie szerokość szlaku będzie wynosiła 4,5m.

Dalej na północ szlak jest ograniczony ogrodzeniami, w praktyce taka szerokość sprawdza się, jest to odcinek prosty, na końcu ogrodzenia od strony zachodniej przy punkcie 19 ma szerokość 3,04m. Od strony wschodniej biegnie po linii ogrodzeń zgodnie z linią zieloną wg wariantu nr 4 opinii bieglej H. Z.. W tej części sporu nie było. Od strony zachodniej szlak powinien mieć szerokość 3,75m, a więc w tym miejscu wchodziłby początkowo na działkę (...), a dalej na działki (...). Warto przypomnieć, że zgodnie z § 14 ust 1 powołanego wyżej rozporządzenia z dnia 12.04.2012 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie do działek budowlanych i budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojście umożliwiający dostęp do drogi publicznej odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 metry. W tej perspektywie rozważany był wariant nr 4 również w zakresie działek na zachód o działki (...). Biorąc bowiem pod uwagę tylko całą szerokość działki (...) i jej zachodnią granicę droga konieczna mogłaby mieć jedynie w najszerszym miejscu 3,53, lecz w najwyższym miejscu 2,38 m. Wnioskodawcy stanowczo podkreślili jednak na dalszym etapie postępowania, że na tym odcinku wystarczający będzie szlak o wymiarach jak wyżej, a więc ograniczony od strony zachodniej zachodnią granicą działki (...), w taki sposób, że w żadnej części nie wchodzi na działki uczestników P..

Biorąc pod uwagę, że wnioskodawcy najlepiej wiedzą jaki jest minimalny zakres potrzeb dojazdu do ich nieruchomości na prostym odcinku, najlepiej znają stosunki miejscowe z punktu widzenia ewentualnych konfliktów, które mogłyby wynikać w przyszłości, a jednocześnie podane szerokości (2,38m) o ile niekomfortowo to jednak zapewnia dojazd również samochodem ciężarowym to z tych przyczyn Sąd ustalił drogę konieczną na tym odcinku z jej ograniczeniem do zachodniej granicy działki (...).

Ponieważ uczestnicy po których działkach przebiega droga konieczna nie domagali się zasądzenia wynagrodzenia Sąd ustanowił służebność bez takiego wynagrodzenia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności na mocy powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc i uznał, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Ponieważ interesy wnioskodawców i T. P. (1) były sprzeczne na pewnym etapie sprawy Sąd zasądził od wnioskodawców na jego rzecz kwotę 257 zł tytułem poniesionych przez niego kosztów postępowania. Ponieważ nie całość zaliczek została wykorzystana na poczet opinii biegłych Sąd zwrócił pozostałą część wnioskodawcom.

SSR Mariusz Karteczka

(...)

(...)

- (...)

- (...)

31.10.2016 roku