

POSTANOWIENIE

Dnia 24 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Jarosław Janeczek
Protokolant:	Monika Adameczyk

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2016 roku w Rawie Mazowieckiej

na rozprawie

sprawy z wniosku

T. Ś. (1)

z udziałem

K. T. (1), R. P. (1) i R. P. (2)

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

1) oddalić wniosek;

2) nakazać pobrać od T. Ś. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej kwotę 8578,89 zł (osiem tysięcy pięćset siedemdziesiąt osiem złotych i osiemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych w toku postępowania przez Skarb Państwa, które nie znalazły pokrycia w uiszczonych przez strony zaliczkach;

3) zasądzić od T. Ś. (1) na rzecz K. T. (1) kwotę 4455,64 zł (cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt pięć złotych i sześćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

SSR Jarosław Janeczek

Sygn. akt I Ns 4/15

UZASADNIENIE

W dniu 16 kwietnia 2010 roku do Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej wpłynął wniosek T. Ś. (1) o ustanowienie dla zabudowanej działki numer (...), położonej w B., stanowiącej współwłasność w udziałach po 1/2 jego i uczestniczki postępowania K. T. (1), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...) służebności drogi koniecznej umożliwiającej dostęp do drogi publicznej od ulicy (...) II w B. poprzez działkę numer (...) stanowiącej własność K. T. (1).

W uzasadnieniu podano, iż wnioskodawca nie ma dostępu do tylnej części działki numer (...), gdzie znajdują się zabudowania gospodarcze (garaż) od strony ulicy (...) II, aczkolwiek znajduje się tam wjazd, ale poprzez działkę numer

(...). Z drugiej strony nieruchomości od działki numer (...) nie ma możliwości wjazdu, gdyż została ona w tym miejscu zabudowana.

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2010 roku Sąd zawiesił postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o sygn. akt I Ns 2/10 Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej. Powyższa sprawa dotyczyła zniesienia współwłasności potencjalnej nieruchomości władnącej toczącej się pomiędzy tymi samymi stronami i powstania nowych nieruchomości w wyniku jej podziału.

W dniu 5 stycznia 2012 roku Sąd wydał postanowienie, w którym podjął zawieszono postępowanie.

W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2012 roku pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, iż służebność drogi koniecznej w przedmiotowej sprawie miałyby polegać na możliwości przejazdu samochodem dostawczym na zaplecze działki numer (...) w celu dowozu towarów i opału.

W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2012 roku pełnomocnik uczestniczki postępowania domagał się oddalenia wniosku oraz zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz jego mocodawczyni kosztów postępowania według norm przypisanych. Dodatkowo wniósł on o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania R. i R. małżonków P. właścicieli działki oznaczonej numerem (...).

Uzasadniając swoje stanowisko wskazał on, iż nieruchomość wnioskodawcy posiada dostęp do drogi publicznej tj. do Placu (...), głównego placu w B.. W opinii pełnomocnika T. Ś. (1) chce sobie zapewnić dostęp pieszy i samochodowy do zaplecza swojej działki. Jednak dostęp pieszy od wielu lat odbywał się sienią znajdującą się na granicy posesji numer (...). Poza tym nic nie stoi na przeszkodzie aby wnioskodawca w południowej ścianie swojego budynku wstawił drzwi, którymi będzie mógł dostać się na zaplecze. Co się zaś tyczy ustanowienia samochodowego dostępu, to żaden przepis nie nakłada uprawnienia do dostępu pojazdem do każdej części nieruchomości, a potrzeba dotarcia samochodem nie jest na tyle istotna aby ograniczała prawo własności uczestniczki postępowania. Nadto K. T. (1) zamierza zagospodarować nieruchomości składające się z działek o numerach (...) zgodnie z profilem swej działalności.

Postanowieniem z dnia 23 marca 2012 roku Sąd wezwał R. P. (2) i R. P. (1) do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania.

Na rozprawie w dniu 21 maja 2013 roku uczestnicy postępowania R. i R. P. (3) wnieśli o oddalenie wniosku.

W piśmie procesowym z dnia 7 listopada 2014 roku pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o ustalenie wynagrodzenia w formie rocznej opłaty periodycznej.

W związku z wydaniem przez biegłego geodetę A. B. opinii w sprawie pełnomocnik wnioskodawcy zmodyfikował swój wniosek i zażądał drogi koniecznej zgodnie z jej wariantem I za wynagrodzeniem okresowym rocznym. Jednocześnie oświadczył, iż gdyby Sąd chciał ustanowić służebność zgodnie z wariantem II opinii biegłego to nie chce on takiej służebności.

W piśmie procesowym z dnia 11 sierpnia 2016 roku pełnomocnik uczestniczki postępowania K. T. (1) ostatecznie przedstawił jej stanowisko w sprawie wskazując, iż wnosi ona o oddalenie wniosku ewentualnie względnie o ustanowienie służebności drogi koniecznej przez skrajnie zachodnią część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) oznaczonej w opinii biegłego geodety jako warianty II.

Uzasadniając takie stanowisko wskazał on, iż po pierwsze nieruchomość wnioskodawcy ma zagwarantowany faktyczny dostęp do drogi publicznej tj. do Placu (...) w B.. Po drugie bezpośrednio na wprost działki numer (...) znajdują się przejście dla pieszych, które uniemożliwia wjazd na tę posesję z drogi publicznej. Po trzecie w świetle aktualnych przepisów prawa nie ma możliwości wykonania wjazdu z drogi publicznej na działkę ze względu na jej małą szerokość. Po czwarte ewentualne ustanowienie służebności zgodnie z wnioskiem wiązałoby się z ekonomicznym punktu widzenia z większą stratą dla uczestniczki postępowania niż zyskiem dla wnioskodawcy. Nadto udaremniłoby plany uczestniczki postępowania związane z zagospodarowaniem swojej nieruchomości. Wreszcie

po szóste uwzględnienie wniosku prowadziło by do zagospodarowania działki numer (...) w sposób sprzeczny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W chwili wniesienia wniosku nieruchomość o powierzchni 251 m² oznaczona w ewidencji gruntów numerem (...) zapisana w księdze wieczystej Kw Nr (...), położona przy Placu (...) w B. stanowiła współwłasność w udziałach po 1/2 T. Ś. (1) i K. T. (1)

(dowód: wycinek z mapy zasadniczej, k.3; kopia wypis z rejestru gruntów, k.4; poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopia księgi wieczystej nr (...), k.5-6)

W dniu 12 lipca 2011 roku, przed Sądem Rejonowym w Rawie Mazowieckiej K. T. (1) i T. Ś. (1) zawarli ugodę, na mocy której dokonali zgodnego zniesienia współwłasności powyższej nieruchomości w ten sposób, że K. T. (1) przejęła na własność działkę o numerze (...) o powierzchni po 123 m² bez rozliczeń finansowych, zaś T. Ś. (1) przejął na własność działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 126 m², bez rozliczeń finansowych.

(dowód: protokół rozprawy z dnia 12 lipca 2011 roku w aktach sprawy o sygnaturze I Ns 2/10 Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej, wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego, k.104 i k.105; odpis księgi wieczystej (...), k.106-109; odpis księgi wieczystej (...), k.110-111)

Nieruchomość oznaczona obecnie numerem ewidencyjnym (...) graniczy z działkami sąsiadów oznaczonymi w ewidencji gruntów odpowiednio numerami (...), (...). Nadto posesja numer (...) graniczy z działkami (...).

(dowód: mapa sytuacyjna, k.63; wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego, k.104 i k.105; wydruk z mapy zasadniczej, k.150)

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów numerem (...) zapisana w księdze wieczystej Kw Nr (...) jest własnością uczestników postępowania R. P. (2) i R. P. (1)

(dowód: odpis księgi wieczystej (...), k.36-39)

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów numerem (...) zapisana w księdze wieczystej Kw Nr (...) jest własnością uczestniczki postępowania K. T. (1).

(dowód: wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego, k.104; odpis księgi wieczystej (...), k.112-113)

Dla obszaru, na którym położona są przedmiotowa nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta B. zatwierdzony przez Radę Miejską w B. uchwałą Nr IX/61/03 z dnia 2 lipca 2003 roku (ogł. Dz. Urz. woj. (...) Nr 280, poz. 2456) oraz uchwałą nr XLI/335/14 z dnia 28 marca 2014 (ogł. Dz. Urz. woj. (...) z dnia 6 maja 2014 poz. 2049). Działki nr (...) zostały w nim przeznaczona na tereny zabudowy usługowej (teren oznaczony symbolem 3.77 U). Dla tego obszaru obowiązuje zabudowa pierzejowa, gdzie wyznaczono 100 % pod zabudowę powierzchni nieruchomości, bramy wjazdowe drewniane.

(dowód: kopia wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta B., k.183-184)

Budynki na działce (...) od strony Pl. (...) w B. stanowią jeden ciąg zabudowany i nie ma pomiędzy nimi przejazdu na położone za nimi podwórka. Budynki są parterowe lub z użytkowanym poddaszem. Na parterze znajdują się sklepy. Na swojej posesji K. T. (1) prowadzi kwiaciarnię, a wnioskodawca wynajmuje lokal na sklep spożywczo – monopolowy. W ciągu powyższych budynków na granicy pomiędzy działką T. Ś. (1) a sąsiednią działką (...) znajdują się sieni prowadząca na podwórze znajdujące się z tyłu budynków. Jedynie niewielka jej część znajduje się na działce wnioskodawcy. Sień ma szerokość 1,50 metra i wysokość 3,00 metrów. Właściciele działki (...) pozwalali wnioskodawcy grzecznościowo z niej korzystać. Około metra za wyjściem z sieni na podwórzu rozpoczyna się

ogrodzenie między obydwoma działkami. Na działce wnioskodawcy wzdłuż granicy jest wybetonowana alejka o szerokości kilkudziesięciu centymetrów prowadząca do budynku gospodarczego po przeciwnej stronie podwórka. Odległość pomiędzy budynkami wynosi około 6 metrów. Podwórko ma kształt trapezoidalny i przy budynku od strony Placu (...) ma około 8 metrów a od strony budynku gospodarczego około 3,5 metra. Teren działki wnioskodawcy jest nieuporządkowany zaniedbany i zaśmiecony.

Wjazd od strony ulicy (...) II w B. mający biegnąć przez działkę numer (...) prowadzi przez bramę w której znajduje się furka. Wjazd jest urządony na całej szerokości działki. Za furką znajdują się drzwi z budynku znajdującego się na posesji (...). Na granicy działek (...) znajduje się ogrodzenie w postaci siatki z metalowymi słupkami i betonową podmurówką. Podwórko na działce (...) jest niezagospodarowane, zarośnięte krzewami roślin pnących. Podwórko uczestniczki jest bardzo małe o kształcie trapezoidalnym, przy czym na wysokości wjazdu z działki (...) ma szerokość około 3 metrów.

Na wprost bramy wjazdowej z działki (...) znajduje się przejście dla pieszych przez ulicę (...) II.

Działka (...) jest w całości zabudowana, nie jest przez nią możliwy dojazd do drogi publicznej. Po obu jej stronach znajdują się budynki.

Powyższy stan na nieruchomościach trwa od kilku lat, także za poprzednich (...) poprzednika K. T. (1) i J. K. poprzedniczki wnioskodawcy, pana K. poprzednika państwa P.. Na obecne podwórko wnioskodawcy wjeżdżał od strony działki (...) jedynie wóz konny, który przywoził węgiel J. K., która składowała go w budynku gospodarczym na tyłach swej posesji. Także dziś nie zmieści się tam większy samochód ciężarowy. Natomiast dostawy do sklepów odbywały się i odbywają od strony Pl. (...). Na starych planach działka numer (...) była przewidziana jako droga dojazdowa.

(dowód: oględziny, k.28-31; poświadczona za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika kserokopia informacji z CEiIoDZ, k.40; rejestr pomiarowo – klasyfikacyjny, k.151; zeznania świadka Z. W. k.75-76; przesłuchanie w charakterze strony R. P., k. 118 i k.453v-454 w związku z jego informacyjnym wysłuchaniem, k.76; przesłuchanie w charakterze strony R. P., k.117 i k.454 w związku z jej informacyjnym wysłuchaniem, k.76v; przesłuchanie w charakterze strony K. T., k. 118 i protokół rozprawy z 11 sierpnia 2016; przesłuchanie w charakterze strony T. Ś., k.130-131 i protokół rozprawy z 11 sierpnia 2016)

Początkowo uczestniczka K. T. (1) chciała ocieplić ścianę budynku na działce (...), wybudować schody na strych, podnieść dach i nad przejazdem postawić piętro. Z ostatniego projektu budowlanego wynika, że uczestniczka postępowania zamierza zabudować wszystkie swoje działki w 100% bez pozostawiania z tytułu jakiegokolwiek podwórka oraz wjazdu na nie.

(dowód: przesłuchanie w charakterze strony K. T., k. 118 i protokół rozprawy z 11 sierpnia 2016; projekt rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynku usługowo – mieszkalnego, k.231-237; główna koncepcja projektu, k.251-254; projekt architektoniczny, k.436)

Wnioskodawca na razie nie ma sprecyzowanych i konkretnych planów co do swojej nieruchomości. Nie korzysta z zaplecza swojej nieruchomości. Nie wie czy robią to najemcy jego nieruchomości.

(dowód: przesłuchanie w charakterze strony T. Ś., k.130-131 i protokół rozprawy z 11 sierpnia 2016)

W toku postępowania ustalono dwa warianty możliwego przebiegu szlaku służebnego do drogi publicznej. Pierwszy z nich prowadziłby do części tylnej (podwórka i komórki zajmujących 55 m²) nieruchomości stanowiącej działkę geodezyjną (...) do drogi publicznej przez działki o numerach (...). Projekt szlaku służebnego został oznaczony po ww. działkach linią przerywaną w kolorze brązowym łączącym punkty a, b, c, d, e, f. Przy czym na działce (...) granice obszaru służebności są tożsame z granicami tej działki, a na działce (...) odcinek granic obszaru służebności b-c oraz c-d został zaprojektowany jako przedłużenie odcinków a-b oraz f-e. Szerokość drogi koniecznej przy ul. (...) II wynosi 2,87

m, na granicy działek (...) i (...) wynosi 3,09 m szerokość ukośna na linii ogrodzenia pomiędzy działkami (...) wynosi 3,66 m. W przypadku ocieplenia budynku znajdującego się na działce (...) zmniejszyła by się szerokość przejazdu na działce (...). W wyniku tak wytyczonej drogi koniecznej zajęte została by 11m² na działce (...) oraz całą działka numer (...) tj. 20 m². Alternatywny szlak komunikacyjny obejmujący jedynie prawo P. został wytyczony przez sień istniejącą na granicy działek numer (...). Obejmował by on na terenie działki numer (...) obszar 10 m². Wymiar szerokości przejścia przez sień kształtuje się na około 1m na zwężeniach i około 1,3 m w pozostałych miejscach

(dowód: pisemna opinie biegłego geodety A. B., k.144-151)

Wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działki numer (...) w płatna jednorazowo wynosi 20900 zł, a jako wynagrodzenie roczne 1254 zł. Natomiast przy przyjęciu ze nieruchomości K. T. (1) może być zabudowana w sposób przez nią wskazany wyrocznie jednorazowe wzrosnie do kwoty 51512 zł, a wynagrodzenie roczne do kwoty 3090 zł. Obciążenie służebnością drogi koniecznej działek spowoduje zmniejszenie jej wartości poprzez uciążliwości wynikające z wykonywania drogi koniecznej, pozbawienie możliwości wykorzystania niezabudowanej części działki w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. W przypadku ustanowienia służebności w wariantcie I biegłego geodety nieruchomość obciążona dużo więcej straci, niż zyska nieruchomość władająca.

(dowód: pisemna opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego T. K., k.160-188; ustana uzupełniająca opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego T. K., k.238v-241; aneks do operatu szacunkowego, k.279-294; ustna uzupełniająca opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego T. K., k.325-327)

Wnioskodawca może uzyskać dostęp do zaplecza swojej posesji poprzez wykonanie drzwi w swoim budynku mieszkalno-usługowym. Wejście można wykonać w każdym z dwóch pomieszczeń sąsiadujących z zapleczem. W zależności od potrzeb drzwi mogą mieć różną szerokość, z tym że w zależności od przyjętej wymiarów różny będzie zakres prac do wykonania. Najłatwiejsza z punktu technicznego byłaby wymiana okna o wymiarze 90 cm na drzwi o takiej samej szerokości. W tym wypadku nalazłoby wyjąć istniejące okno, rozebrać ściankę do parapetu, wstawić drzwi, naprawić i uzupełnić tynki oraz podłogi. W przypadku potrzeby wykonania wejścia o większej szerokości zakres prac będzie większy. W szczególności wykonać należy nowe nadproża, rozbiórkę fragmentu ściany, wykonanie filarków pionowych lub stalowej ramy z fundamentami, obsadzenie drzwi, naprawić i uzupełnić tynki oraz podłogi.

(dowód: opinia biegłego ds. budownictwa W. H., k.82-83)

Decyzją z dnia 17 sierpnia 2015 roku nr SKO.4150.246.2015 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. odmówiło wnioskodawcy zezwolenia na lokalizację zjazdu o parametrach zjazdu indywidualnego z drogi wojewódzkiej nr (...) na działkę (...).

(dowód: decyzja, k.311-314)

Wojewódzki Konserwator zabytków negatywnie zaopiniował propozycję urządzenia na działce (...) w B. wjazdu z drogi publicznej wskazując na konieczność pozostawienia obecnego, historycznego stanu zabudowy nieruchomości z możliwością zabudowy zwartej w pierzei ulicy (...) II w B..

(dowód: pismo z dnia 17 czerwca 2015 r., k.315; pismo z dnia 2 lutego 2016 r., k.340-341)

Decyzją z dnia 12 lipca 2016 roku (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków zezwolił K. T. (1) na prowadzenie robót budowlanych związanych z rozbudową, przebudową i nadbudową mieszkalnego budynku handlowego zlokalizowanego na nieruchomości położonej w B. oznaczonej jako działki ewidencyjne (...).

(dowód: decyzja, k.434-435)

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny materiału dowodowego:

Przy dokonywaniu ustaleń faktycznych w przedmiotowej sprawie oparto się na dowodach z dokumentów przedstawionych przez strony, a także na dowodach z oględzin nieruchomości, zeznaniach świadków, opinii biegłego z zakresu budownictwa, geodety, rzeczoznawcy majątkowego oraz przesłuchaniu stron.

Oceniając zebrany materiał dowodowy, Sąd uznał zgromadzone w sprawie dokumenty za wiarygodne; również strony nie kwestionowały ich prawdziwości czy autentyczności.

Uznał także niewątpliwą wartość dowodową opinii biegłych z zakresu budownictwa, geodety, rzeczoznawcy majątkowego oraz zaakceptował, jako całkowicie przekonujące wszystkie wnioski wynikające z ich treści. Opinie te są w ocenie Sądu wyczerpujące, rzetelne i sporządzone zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą merytoryczną. Biegli przy ich wydawaniu zapoznali się z dostępnymi dokumentami oraz ze zgromadzonym w aktach sprawy materiałem dowodowym, jak również przeprowadzili stosowne badania przedmiotowe. Ze względu na skomplikowany i zawły charakter sprawy oraz wątpliwości zgłaszane przez strony postępowania biegły rzeczoznawca majątkowy uzupełnił swoją opinię ustnie na rozprawie i w ten sposób – w ocenie Sądu – wszelkie ewentualne wątpliwości wyjaśnił.

Sąd oddalił wniosek o powołanie biegłego z zakresu urbanistyki, gdyż dowód ten został zgłoszony na okoliczności, które zostały już w sprawie dostatecznie wyjaśnione, a zatem zmierzał on tylko do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

Sąd uznał również za wiarygodny dowód z zeznań świadków i przesłuchania stron postępowania w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Treść tych zeznań była logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym. Ich wiarygodność wzmacnia fakt, że korespondowały z innym zebrany w sprawie materiałem dowodowym i nawzajem się uzupełniały i potwierdzały.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek okazał się niezasadny.

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).

Przez brak odpowiedniego dostępu do nieruchomości należy rozumieć sytuację, która nie pozwala właścicielowi korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i właściwościami.

Ustalenie, czy dostęp jest odpowiedni, zależy od konkretnego stanu faktycznego ocenianego przez sąd.

Przy tej ocenie trzeba jednak pamiętać, że art. 145 k.c. stanowi ograniczenie prawa własności i dlatego ustanowienie służebności drogowej na cudzym gruncie powinno mieć wyjątkowy charakter.

W tym kierunku idzie też orzecznictwo Sądu Najwyższego. Należy wskazać w szczególności na postanowienie z dnia 26 kwietnia 2006 roku, I CK 552/03 (OSNC 2005, nr 4, poz. 70), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że w razie gdy dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, zasadą powinno być przystosowanie go do użytku zamiast ustanawiania służebności drogi koniecznej przez cudzą nieruchomość, chyba że przystosowanie takie byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów.

Nadto Sąd Najwyższy zaznaczył, iż z powyższego przepisu (art. 145 k.c.) wynika, iż roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej powstaje dla właściciela nieruchomości wtedy, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich. Przepis ten nie przewiduje natomiast takiego roszczenia w sytuacji, gdy trudności drogowe wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości, ze względu na którą służebność miałyby być ustanowione. W takim bowiem wypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich (dojście, dojazd), lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Jeżeli to

korzystanie jest utrudnione, rzeczą właściciela jest takie zorganizowanie eksploatacji nieruchomości, aby stało się to łatwiejsze, np. przez przeniesienie frontu budynku na drugą stronę, przez rezygnację z podjazdu pod front budynku itp. (por. postanowienie SN z dnia 4 lipca 1974 r., III CRN 125/74, OSNC 1975, nr 9, poz. 135)

Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu.

Jak wynika z akt sprawy wnioskodawca ma zagwarantowany faktyczny dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość jego znajduje się bowiem przy Pl. (...) w B. (który jest centralnym placem miasta, a zarazem i drogą publiczną), z którego możliwy jest dostęp do budynków wnioskodawcy.

Co prawda T. Ś. (1) skarżył się na niemożność dotarcia do podwórka i budynku gospodarczego zlokalizowanych na tyłach swojej działki, jednak jak to wynika z opinii biegłego z zakresu budownictwa może on uzyskać do nich dostęp poprzez wykonanie drzwi w swoim budynku mieszkalno – usługowym. Jak widać wnioskodawca własnym sumptem może zagwarantować sobie dostęp do poszczególnych części swojej posesji bez obciążania służebnością sąsiednich gruntów.

Wydaje się że wnioskodawca nie może własnym działaniem zapewnić możliwości dojazdu pojazdu na tylną część swojej nieruchomości.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w obecnych czasach odpowiedni dostęp do drogi publicznej (art. 145 § 1 KC) powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno-gospodarczy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2014 roku, III CZP 14/14).

W ocenie Sądu jednak w warunkach zabudowy miejskiej może się zdarzyć tak, że z uwagi usytuowane nieruchomości i konfiguracje sąsiednich działek może okazać się że zapewnienie dostępu do każdej części nieruchomości przez pojazd mechanicznych nie jest w ogóle możliwe albo mimo teoretycznej możliwości jest to sprzeczne za zasadami współzycia społecznego i interesem społeczno-gospodarczym.

W ocenie Sądu taka sytuacja występuje w niniejszej sprawie.

Nie jest możliwe takie wytyczenie drogi koniecznej obejmującej przejazd pojazdem mechanicznym na tylną część nieruchomości wnioskodawcy by było to uzasadnione interesem społeczno-gospodarczym i sprawiedliwe (zgodne z zasadami współzycia społecznego).

Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego (art. 145 § 3 k.c.), który wyraża się w dążeniu do tego, aby sposób ustalenia szlaku drożnego odpowiadał potrzebom nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga będzie przebiegać (art. 145 § 2 k.c.)

W orzeczeniu z 20 lutego 1985 r., III CRN 364/85 (OSNCP 1985, nr 12, poz. 198) Sąd Najwyższy wyjaśnił: „Interesowi społeczno-gospodarczemu odpowiada ustanowienie służebności gruntowej o tyle, o ile zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (art. 285 § 2 k.c.) przewyższa uszczerbek wynikły ze zmniejszenia użyteczności nieruchomości obciążonej. W tym właśnie sensie została podkreślona konieczność uwzględnienia interesu społeczno-gospodarczego przy przeprowadzeniu drogi koniecznej (art. 145 § 3 k.c.)”.

W przedmiotowej sprawie biegły z zakresu wyceny nieruchomości wskazał na rozprawie w dniu 15 grudnia 2015 roku, iż ewentualne ustanowienie służebności zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy wiązało by się z ekonomicznego punktu widzenia z większą stratą dla uczestniczki postępowania K. T. (1), niż zyskiem dla T. Ś. (1).

K. T. (1) straciłaby możliwość zabudowania swoich nieruchomości w 100% jak zezwala na to prawo lokalne a T. Ś. (1) uzyskałaby zaledwie dojazd do małej komórki z której i tak nie korzysta, a nawet jego poprzedniczka prawna korzystała sporadycznie na opał.

Jednym z elementów, który sąd powinien wziąć pod uwagę przy wytyczaniu przebiegu drogi koniecznej powinno być - obok obecnego charakteru nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej - także jej przyszłe przeznaczenie mające wpływ na ocenę jej potrzeb. Nie chodzi przy tym o przeznaczenie »ewentualne«, lub »możliwe« lecz takie, jakie w niedługim czasie ma pełnić. Przeprowadzenie drogi koniecznej w taki sposób, że z góry można przewidywać, że będzie to stanowiło zarzewie konfliktów sąsiedzkich, z reguły koliduje z interesem społeczno-gospodarczym.

W przypadku uwzględnienia wniosku i ustanowienia służebności drogi koniecznej udaremniłoby to, jak już wyżej wskazano, plany budowlane uczestniczki postępowania K. T. (1). Okoliczność ta mogła by wpłynąć na eskalację i tak dosyć napiętych stosunków międzysąsiedzkich pomiędzy stronami postępowania.

Nadto rysują się poważne wątpliwości natury technicznej przemawiające za nieuwzględnieniem wniosku. Zgodnie bowiem z §79 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. - Dz. U. z 2016 r., poz. 124) zjazd indywidualny powinien mieć szerokość nie mniejszą niż 4,5 m, w tym jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m. Natomiast działka (...) ma szerokość przy granicy z drogą publiczną 2,87 m. Zatem jest za wąska, aby ustanowić na niej choćby indywidualny zjazd z drogi publicznej.

Kolejnym argumentem który w ocenie Sądu przemawia przeciwko uwzględnieniu wniosku o ustanowienie drogi koniecznej w sposób wskazywany przez wnioskodawcę jest to w jaki sposób ukształtowała się obecna konfiguracja działek.

To sam wnioskodawca w ugodzie zawartej z uczestniczką postępowania w dniu 12 lipca 2011 roku dokonał podziału nieruchomości w ten sposób jak to obecnie ma miejsce. Należało wówczas w ramach ugody podnieść kwestię dojazdu na zaplecze wydzielanej działki.

Mając na względzie powyższe argumenty oraz stanowisko wnioskodawcy Sąd oddalił wniosek T. Ś. (1) o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Sąd nie oceniał drugiego możliwego wariantu służebności (przez sień) albowiem wnioskodawca wyraźnie sobie takiej służebności nie życzył. Poza tym i tak nie byłoby możliwe ustanowienie służebności w sposób umożliwiający wjazd pojazdem mechanicznym.

W postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Jednakże § 3 omawianego przepisu stanowi, iż jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może wyłożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika.

W przedmiotowej sprawie nie może budzić wątpliwości, iż interesy stron postępowania zwłaszcza wnioskodawcy i uczestniczki postępowania K. T. (1) były sprzeczne.

T. Ś. (1) domagał się bowiem ustanowienia służebności drogi koniecznej przebiegającej przez grunty uczestniczki postępowania, a ta przez cały tok postępowania temu wnioskowi oponowała.

Ponieważ orzeczenie zapadło zgodnie ze stanowiskiem zajęтым przez uczestniczkę postępowania K. T. (1), Sąd postanowił zasądzić od wnioskodawcy na jej rzecz kwotę 4455,64 zł tytułem zwrotu poniesionych przez nich kosztów postępowania.

Na sumę tę złożyło się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1440 zł, opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, zaliczki na poczet opinii biegłego w kwocie 2998,64 zł.

Co do wynagrodzenia pełnomocnika należy wskazać że Sąd uznał za uzasadniony wniosek pełnomocnika uczestniczki postępowania o zastosowanie 6-krotności stawki minimalnej (240 zł), zgodnie z §2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej

pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 461) albowiem należy podkreślić duży nakład pracy adwokata uczestniczki postępowania, długotrwały charakter sprawy, ilość rozpraw i wkład pracy adwokata w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia.

Nadto Sąd na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. oraz art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. - Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025 z późniejszymi zmianami) nakazał pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej kwotę 8578,89 zł tytułem wydatków związanych z kosztami opinii biegłego, które nie znalazły pokrycia w uiszczonych przez strony w zaliczkach, a które to kwoty tymczasowo wyłożył w sprawie Skarb Państwa.

SSR Jarosław Janeczek