

Sygn. akt I Ns 276/19

POSTANOWIENIE

Dnia 27 stycznia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Sanoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Dziewulski

Protokolant: sekretarz sądowy Renata Cipora

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2022r. w Sanoku

na rozprawie

sprawy z wniosku E. H. (1)

z udziałem W. B.

o ustanowienie drogi koniecznej

p o s t a n o w i a

I. **Ustanowić** służebność drogi koniecznej przejazdu i przechodu na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej w O. o numerze działki (...) i powierzchni 1,15 ha objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Krośnie szlakiem służebnym o długości 169 metrów i szerokości 3,50 metra oraz łącznej powierzchni 0,0589 ha, biegnącym przez nieruchomość o numerach (...) i (...) objętą księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Krośnie zgodnie z opinią biegłego sądowego inż. P. P. z 28.12.2019r., według której w/w szlak służebny oznaczony jest linią przerywaną, koloru czerwonego w obrębie działki (...) łączącą punkty 100-101-102- (...) - (...) - (...) - 100, zaś w obrębie działki (...) punkty 102-103- (...) - (...) - (...) - (...) - 102.

II. **Zasądzić** od wnioskodawczyni E. H. (1) na rzecz uczestnika W. B. kwotę 6097 zł (sześć tysięcy dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

III. **Orzec**, iż każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 276/19

UZASADNIENIE

Postanowienia z 27 stycznia 2022r.

We wniosku w złożonym 29 listopada 2018 roku do Sądu Rejonowego w Krośnie wnioskodawczyni E. H. (1) żądała ustanowienia służebności drogi koniecznej przejazdu i przechodu na rzecz nieruchomości położonej w O. objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w (...) VI wydział ksiąg wieczystych składających się z działki (...) o powierzchni 1,15 ha stanowiącej własność wnioskodawczyni E. H. (1) szlakiem drogowym biegnącym od drogi publicznej nr(...) pasem szerokości 3,5 m wzdłuż wschodniej granicy działki oznaczonej jako działka (...), a następnie wzdłuż wschodniej granicy działki nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Krośnie wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) do południowej granicy z działką nr(...). W uzasadnieniu wskazała, że uczestnikiem jest W. B. - właściciel działek, które mają zostać obciążone służebnością. Dodatkowo wskazała, iż jej nieruchomość nie posiada bezpośredniego, prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej.

W odpowiedzi na wniosek w piśmie z 16 lipca 2019 roku(karta 60) wnioskodawca wniósł o zawieszenie sprawy jest na (...) ze względu na decyzję Starosty (...) dotyczącą dokonania aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków obręb O. i przywróceniu granic jego działek. Wg uczestnika ustalenie prawidłowego stanu położenia punktów granicznych jego działek z działkami sąsiadującymi jest konieczne przed ustanowieniem drogi koniecznej, by nie przebiegała ona przez grunty sąsiadów albo nie obciążała w sposób nadmierny jego nieruchomości.

W piśmie z 30 września 2019 roku wnioskodawczyni wniosła o nieuwzględnianie wniosku uczestnika wskazując, iż sprawa administracyjna została rozstrzygnięta prawomocnie i brak jest przesłanek do zawieszenia postępowania. Dodatkowo wskazała, iż biegły geodeta powołany w niniejszej sprawie będzie zobligowany do uwzględnienia aktualnego przebiegu granic na gruncie, a po drugie, ustalenie przebiegu granic nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy(vide pismo karta 71 do 73).

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w szczególności opinii biegłych (z opinią biegłego geodety nie zgadzał się uczestnik), pełnomocnik wnioskodawcy w piśmie z 15 grudnia 2021 roku wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej z wykorzystaniem przebiegu tej drogi w oparciu o opinię biegłego geodety. Takie też stanowisko podtrzymał na rozprawie bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia 25 stycznia 2022 roku.

W piśmie z maja 2020 roku(?), które wpłynęło do Sądu Rejonowego w Sanoku 31 grudnia 2021 roku (karta 230) uczestnik podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie i wnioski do tej pory zgłoszone kwestionując w dalszym ciągu opinię biegłego geodety i wniósł o uzupełnienie postępowania dowodowego.

Na rozprawie w dniu dwudziestego piątego stycznia 2022 roku uczestnik oświadczył, że nie sprzeciwia się ustanowieniu drogi koniecznej jednak twierdzi, iż biegły błędnie wyznaczył punkty graniczne i w tym zakresie wniósł o kontynuację postępowania dowodowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w O. gmina W. objęta księgą wieczystą (...) jest obecnie własnością wnioskodawczyni E. H. (1) w całości. Nie posiada ona odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Jedynym wariantem, jaki został opracowany , przeprowadzenia służebności przechodu i przejazdu był wariant wskazany przez biegłego geodetę inż. P. P. w opinii z 28 grudnia 2019 roku. Wg niego obciążone nieruchomości to działki o numerach (...) i (...) położone w O. gmina W. objęte księgą wieczystą(...)i są obecnie własnością W. B.- uczestnika w niniejszej sprawie. Nie są obciążone służebnościami gruntowymi. Projektowana służebność miałaby rozpocząć się od istniejącego zjazdu z drogi gminnej i przez około 40 m przebiegać przez istniejący szlak drożny służący właścicielowi działki nr (...). W dalszym ciągu szlak ten przebiegałby przez teren porośnięty trawą. Opiniujący w sprawie biegły wyznaczył szlak drożny przez ww. działki, oznaczając je na mapie numerami jak w projekcie karta -105, wyznaczając też powierzchnię szlaku przez działkę (...), a to (...) ha i przez działkę (...) a to (...) ha. Łącznie powierzchnia wynosiłaby(...) ha , długość 169 m a szerokość miałaby wynosić 3,5 m. W związku z faktem , że granica działki (...) biegnąca wzdłuż całej długości projektowanego szlaku miała charakter granicy nieustalonej, biegły podczas swoich prac geodezyjnych ponownie ustalił i dokonał pomiaru przedmiotowych granic. Opierał się przy tym na materiałach znajdujących się w zasobie geodezyjnym i stwierdził, że ustalone granice przez niego są zgodne z danymi ewidencyjnymi. Biegły zanotował , iż uczestnik odmówił podpisania protokołów wskazując, że nie ma pewności o pochodzeniu danych opisujących te granice. Do złożonej opinii zastrzeżenia złożył uczestnik w piśmie z 23 stycznia 2020 roku wskazując, iż nie ma on możliwości zweryfikowania dokumentacji powoływanej przez biegłego oraz , że złożył do (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego wniosek o wszczęcie nadzoru nad prawidłowością decyzji z 29 lipca 2019 roku. W odpowiedzi na te zarzuty biegły złożył opinię uzupełniającą gdzie podtrzymał swoją opinię w całości, wskazując ,iż różnice we współrzędnych punktów kwestionowanych w granicy przez uczestnika są znikome i podał w wątpliwość celowość prowadzenia w tym kierunku dalszych czynności administracyjno- prawnych. Powyższa opinia nie zadowoliła uczestnika, który do końca postępowania podtrzymywał swoje wnioski w zakresie ustalenia granic pomiędzy jego działkami, a działką (...).

W przedmiotowej sprawie opiniowała także biegła z zakresu szacowania nieruchomości, która w swojej opinii wyliczyła wynagrodzenie za korzystanie ze szlaku służebnego na kwotę (...)zł. Ta opinia nie była kwestionowana przez strony.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego materiału dowodowego. W zakresie w jakim odzwierciedla on ustalenia stanu faktycznego jest wiarygodny, gdyż wzajemnie się uzupełnia i nie zawiera sprzeczności. Bezspornym w sprawie okazał się fakt, iż nieruchomość wnioskodawczyni nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Za udowodniony Sąd uznał, zgodnie z opinią biegłego P. proponowany przebieg szlaku służebnego i stosowne wynagrodzenie wyliczone przez biegłą do spraw wyceny nieruchomości. Analizując opinię biegłego P. P. w zakresie w jakim dokonał zaprojektowania służebnego szlaku drożnego, należy stwierdzić, że jest to opinia w pełni wartościowa i istotna dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Brak jest jakichkolwiek podstaw, pomimo twierdzeń i zarzutów zgłoszonych przez uczestnika, iż granice zostały odtworzone w sposób niewłaściwy. Na dzień orzekania brak było jakichkolwiek wątpliwości w tym zakresie. Jeżeli takowe pojawiłyby się i miałyby istotny wpływ na projektowany szlak służebny (np. szlak służebny przebiegałby przez nieruchomość sąsiednią), zaistniałyby podstawy do ewentualnej korekty szlaku służebnego. Jednak na dzień dzisiejszy brak jest podstaw do kwestionowania jego przebiegu, tym bardziej że organy administracji zajmujące się, na wniosek uczestnika, odnowieniem punktów granicznych nie stwierdziły, by ustalenia biegłego w przedmiotowej sprawie były wadliwe.

Sąd zważył co następuje:

Okoliczności przedmiotowej sprawy dostatecznie wskazują, iż zaistniały przesłanki z artykułu 145 kodeksu cywilnego w szczególności, iż nieruchomość wnioskodawczyni nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Analizując postępowanie w zakresie projektowanego przebiegu szlaku drożnego należy stwierdzić, iż uwzględnia on potrzeby nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej jak i w sposób najmniejszy obciąża grunty uczestnika - część szlaku jest wykorzystywana do dojazdów a część nieużytkowana i przebiega skrajem działki.

W sprawie ustalono także w sposób dostateczny wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności i takie też wynagrodzenie za ustanowioną służebność zasądzono do wypłaty obecnemu właścicielowi nieruchomości obciążonych służebnością drogi koniecznej.

W oparciu o wskazany wyżej artykuł k.c. i ustalenia opinii biegłych Sąd orzekł jak w pkt I i II postanowienia.

Orzeczenie o kosztach wydano w oparciu o art. 520 §1 kodeksu postępowania cywilnego.