

Sygn. akt I Ns 339/17

POSTANOWIENIE

Dnia 25 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Bulkowski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Karolina Mazan - Berent

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z wniosku I. Ł.

z udziałem Skarbu Państwa-Nadleśnictwa K.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia

1) oddalić wniosek,

2) zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 497 (czteryście dziewięćdziesiąt siedem 00/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 480 zł kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Tomasz Bulkowski

Sygn. akt I Ns 339/17

UZASADNIENIE

I. Ł. wniosła o ustanowienie na nieruchomości położonej w O. obręb (...) działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa – Nadleśnictwa K. służebności drogi koniecznej na rzecz wnioskodawczyni – właściciela nieruchomości nr (...) położonej w O. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wnioskodawczyni podała, że jej nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej, co utrudnia jej zagospodarowanie. Zwróciła się do uczestnika o wyrażenie zgody na ustanowienie służebności, który poinformował, że do działki nr (...) można dojeżdżać przez działkę nr (...). Zdaniem wnioskodawczyni ukształtowanie terenu nie pozwala na utworzenie komunikacji na działce (...), gdyż jest ona położona na skarpie o dużym kącie nachylenia, co utrudnia zbudowanie na niej drogi dojazdowej.

Uczestnik Skarb Państwa – Nadleśnictwo K. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. Podkreślił, że wnioskodawczyni jest właścicielką nieruchomości w skład której wchodzi działki (...). (...) i (...), a bezpośredni dostęp do drogi publicznej nieruchomość ma poprzez działki (...). Zdaniem uczestnika wnioskodawczyni powinna urządzić drogę od strony działki (...), stanowiącej drogę publiczną. Działka uczestnika nr (...) stanowi las, a w określonych sytuacjach nadleśniczy jest zobowiązany wprowadzić zakaz wstępu do lasu. Ustanowienie służebności utrudniłoby wykorzystanie gruntu na cele gospodarki leśnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawczyni jest właścicielką nieruchomości położonej w O. przy ul. (...). Nieruchomość składa się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji O. (...) numerami (...). Wnioskodawczyni nabyła nieruchomość w dniu 8 kwietnia 2016 roku w drodze umowy sprzedaży. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

(okoliczności niesporne – akt notarialny k.14-20, odpis księgi wieczystej – dostęp elektroniczny KW (...))

Nieruchomość wnioskodawczyni, poprzez działki nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej, którą stanowi działka gruntu oznaczona numerem (...).

(okoliczność niesporna – mapa k.39, wypis z rejestru gruntów k.38, protokół oględzin i dokumentacja fotograficzna – zdjęcia – 3 pliki z godz.10:03 i 10:04 – przedstawiające widok od ulicy (...) w kierunku działki (...))

Działka (...) bezpośrednio przylega do działki nr (...), a ta z kolei łączy się z działkami nr (...), połączonymi z ulicą (...). Do działki (...) z drugiej strony przylega działka (...) stanowiąca las i będąca własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych – Nadleśnictwa K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Działka ta przylega do działki nr (...) stanowiącej drogę – ul. (...).

(okoliczności niespore – mapa k.39, oględziny dnia 18 lipca 2017 roku)

Wjazd na ulicę (...) odbywał się z ulicy (...), lecz obecnie wjazd ten jest zamknięty. Pomiędzy działką nr (...) (ulica (...)) a działką nr (...) istnieje rów. Obecnie nie ma możliwości wjazdu na działkę nr (...) z ulicy (...). Idąc od wlotu ul. (...) w ul. (...) można dojść przez działkę (...) do działki wnioskodawczyni. Drzewa w tym miejscu rosną w nieco większej odległości, lecz działka jest porośnięta drzewami i krzakami. Przez działkę nr (...) nie prowadzi żadna droga leśna do działki wnioskodawczyni nr (...) przez którą można byłoby przejechać samochodem. Przejazd w tym miejscu rowerem, z uwagi na istniejącą roślinność oraz nierówność również nie byłby możliwy.

(ogłędziny dnia 18 lipca 2017 roku- fotografie z godz.10.08, 10:28 i 10:29 zapisane na płycie CD k.54 oraz nagrania k.54)

Nieruchomość wnioskodawczyni jest tak ukształtowana, że działki połączone z drogą publiczną znajdują się na wzniesieniu (skarpie), zaś działka (...) położona jest niżej, w dole skarpy.

(ogłędziny z dnia 18 lipca 2017 roku, w szczególności nagranie drugie k.54)

W dniu 20 marca 2017 roku wnioskodawczyni wystąpiła do uczestnika z wezwaniem do wyrażenia zgody na ustanowienie na jego nieruchomości służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...) do działki oznaczonej nr (...). Uczestnik odmówił, wskazując, iż istnieje możliwość dojazdu do działki (...) przez działkę (...).

(okoliczności niesporne – korespondencja k.21-26)

Ustalony stan faktyczny nie był sporny i wynikał z dokumentów oraz został ustalony w czasie oględzin nieruchomości i potwierdzony dokumentacją fotograficzną oraz filmową. Podkreślić trzeba w szczególności, iż nie było wątpliwości, że nieruchomość wnioskodawczyni posiada dostęp do drogi publicznej. Wprawdzie działka (...) nie łączy się z drogą publiczną, jednak z działkami (...) stanowi jedną nieruchomość, a te ostatnie dostęp do drogi publicznej mają zapewniony.

Wnioskodawczyni w żaden sposób nie udowodniła i nawet nie próbowała udowodniać twierdzeń, że dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni. Nieruchomość jest niewątpliwie położona na skarpie, jednak sam ten fakt nie jest wystarczający do uznania dojazdu za nieodpowiedni. Oczywiście jest, że wiele nieruchomości jest podobnie ukształtowana, a na terenach górskich jest to nawet powszechne. Wskazać trzeba, że nieruchomość wnioskodawczyni była w taki sposób podzielona geodezyjnie, a przy podziale musiano brać pod uwagę ukształtowanie terenu i dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość wnioskodawczyni nie jest zabudowana ani zagospodarowana zatem także z tego względu dojazd do niektórych części nieruchomości może być utrudniony.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowił art.145§k.c., który przewiduje, że jeżeli nieruchomości 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).

Wydaje się, że na wstępie wyjaśnić trzeba, że dostęp do drogi publicznej musi posiadać nieruchomość, nie zaś poszczególne działki ewidencyjne wchodzące w skład tej nieruchomości. Treść wniosku wskazuje, że powyższe mogło umknąć uwadze wnioskodawczyni, skoro domagała się ustanowienia służebności nie dla konkretnej działki (nr (...)) wchodzącej w skład nieruchomości. Zgodnie z art.46§1k.c nieruchomości są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W orzecznictwie i w doktrynie nie budzi w zasadzie wątpliwości, że dwie niezabudowane działki gruntu graniczące ze sobą i należące do tego samego właściciela, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią - w rozumieniu art. 46 § 1 kc - jedną nieruchomość gruntową (zob. wyrok SN z 26.02.2003r. II CKN 1306/00). Uwzględniając powyższe nie może być mowy o tym, że nieruchomość wnioskodawczyni nie ma dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość ta składa się z 5 działek, z których dwie połączone są z drogą publiczną, a dla tych działek prowadzona jest jedna księga wieczysta.

Oczywiście w art.145§1kc mowa jest o zapewnieniu odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Rozstrzygnąć należało zatem, czy dostęp jaki do drogi publicznej ma obecnie nieruchomość wnioskodawczyni jest odpowiedni, czy też nie.

Oceniając czy dostęp do drogi publicznej jest odpowiedni i czy zachodzą podstawy do ustanowienia drogi koniecznej, trzeba uwzględniać między innymi przeznaczenie nieruchomości i sposób jej wykorzystywania, o ile jest on zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. Wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej może być oczywiście uwzględniony nie tylko wówczas gdy nieruchomość nie ma w ogóle dostępu do drogi publicznej, ale także wtedy, gdy dostęp ten istnieje, jednak jest nieodpowiedni, czyli nie pozwala korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. W art.145k.c. użyto sformułowania „nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej”, a więc w postępowaniu tym sąd bada, czy z nieruchomości można wjechać na drogę publiczną, zjechać z niej, czy wjazd/wyjazd jest odpowiedni do przeznaczenia nieruchomości (odpowiednio szeroki, nieograniczony naturalnymi przeszkodami itp.).

Ustanowienie służebności drogi koniecznej przez inne (sąsiednie) nieruchomości stanowi odstępstwo od zasady, że właściciel może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Wnioskodawca, który domaga się ustanowienia służebności drogowej twierdząc, że dostęp jaki ma do drogi publicznej jest nieodpowiedni, winien zatem udowodnić swoje twierdzenia. Wnioskodawczyni natomiast w toku postępowania nie próbowała nawet udowodniać, że nie może zapewnić odpowiedniego dostępu do części swojej nieruchomości. Twierdzenia jakoby ukształtowanie terenu nie pozwalało dojechać w głąb nieruchomości wnioskodawczyni opierała li tylko na wypowiedzi bliżej nieznanego architekta, który informował ją o rzekomym zagrożeniu, które nie wiadomo nawet na czym miałyby polegać (k.63).

Oczywiście sąd nie kwestionuje tego, że wykonanie dojazdu z ulicy (...) w głąb nieruchomości, aż do końca działki (...) (patrzac od strony działki (...)) może wymagać nakładu finansowego związanego ze zniwelowaniem terenu, choćby częściowym. Powyższe nie oznacza jednak, że sąd powinien ustanowić służebność drogi koniecznej przez sąsiednią działkę nr (...). Wnioskodawczyni nabywając nieruchomość zdawała sobie sprawę z jej ukształtowania, z pewnością ukształtowanie terenu miało też wpływ na cenę nieruchomości. Nieruchomość jest działką niezabudowaną, wnioskodawczyni nie przedstawiła dowodów na to, że nie istnieje możliwość jej zabudowania przy obecnym dostępie do nieruchomości od ulicy (...). Teza taka wydaje się zupełnie nielogiczna, albowiem prace budowlane nie muszą być przecież wykonywane przy użyciu ciężkiego sprzętu i wielotonowych dźwigów. Doświadczenie wskazuje, że zabudowywane są nieruchomości o znacznie większym stopniu nachylenia. Dalej wskazać trzeba, że odpowiedni

dostęp do drogi publicznej nie oznacza, że do każdej części nieruchomości musi być zapewniony dojazd. Sąd wcześniej już zwracał uwagę, że wszystko zależy od społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. Przedmiotową nieruchomość wnioskodawczyni planuje przeznaczyć pod zabudowę jednorodziną, a zatem biorąc pod uwagę powyższe oraz ukształtowanie terenu logicznym jest, że wnioskodawczyni nie musi dojeżdżać pojazdami w głąb nieruchomości. Jeżeli natomiast chciałaby zapewnić sobie taki dojazd, to przede wszystkim powinna wykonać odpowiednie prace na swojej nieruchomości, nie zaś domagać się obciążania nieruchomości sąsiednich służebnością drogową.

Analiza okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wskazuje również, że ustanowienie służebności drogowej przez działkę (...) należącą do uczestnika byłaby niemożliwa i nie uwzględniałaby interesu społeczno – gospodarczego (art.145§3k.c.). Zważyć bowiem trzeba, że przez nieruchomość uczestnika nie biegnie jakkolwiek, choćby prowizoryczna droga do nieruchomości wnioskodawczyni. Nieruchomość uczestnika stanowi las, a miejsce gdzie miałyby przebiegać służebność porośnięte jest nie tylko krzakami, ale również drzewostanem. Sąd po dokonanych oględzinach śmie wątpić, aby ustanowienie służebności mogło odbyć się bez wycinania części drzew w pasie służebności.

Dodatkowo wskazać trzeba, że aktualnie pojazdem nie można wjechać na ulicę (...), aby z niej przez działkę uczestnika (...) dojechać do nieruchomości wnioskodawczyni. Wjazd w ulicę (...) z ulicy (...) jest zamknięty dla ruchu pojazdów. Od strony ul. (...) działkę uczestnika oddziela też rów.

Podkreślenia wymaga również to, że zgodnie z art.29ust. 1 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 roku ruch pojazdem silnikowym, zaprzęgowym i motorowerem w lesie dozwolony jest jedynie drogami publicznymi, natomiast drogami leśnymi jest dozwolony tylko wtedy, gdy są one oznakowane drogowskazami dopuszczającymi ruch po tych drogach. Wnioskodawczyni nie spełnia przesłanek z art.29ust.3 ustawy pozwalających nie stosować w/w ograniczenia dotyczącej wjazdu do lasu.

Uwzględniając całokształt przedstawionych okoliczności sąd uznał, że nie ma żadnych podstaw do ustanowienia na rzecz nieruchomości wnioskodawczyni służebności drogi koniecznej przez nieruchomość uczestnika. Nie zostało wykazane, aby dostęp do drogi publicznej, który nieruchomość ma zapewniony, był nieodpowiedni.

Sąd w tej sytuacji oddalił też wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety i biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, którzy mieli wytyczyć drogę i obliczyć wysokość odszkodowania za ustanowienie służebności. Okoliczności te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia (art.227kpc).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.520§3k.p.c. Interesy wnioskodawcy i uczestnika postępowania były sprzeczne. Skoro zatem wniosek okazał się bezzasadny, to wnioskodawczyni winna zwrócić uczestnikowi poniesione przez niego koszty postępowania, na które składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 480 zł i koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17 zł.