

Sygn. akt I Ns 514/17

POSTANOWIENIE

Dnia 18 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Anna Zaporowska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z wniosku A. K. (1)

z udziałem M. K., A. K. (2)

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia

1) oddalić wniosek;

2) zasądzić od wnioskodawcy solidarnie na rzecz uczestników postępowania kwotę 4 613,45 zł (cztery tysiące sześćset trzynaście 45/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym kwotę 4 200 zł tytułem zastępstwa prawnego.

SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz

Sygn. akt I Ns 514/17

UZASADNIENIE

P.. wnioskodawcy wniósł o ustanowienie za wynagrodzeniem służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość uczestników M. K. i A. K. (2) – położonej w P., gm. G., działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w P., Gm. G., działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej obecnie własność wnioskodawcy A. K. (1).

W uzasadnieniu pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że nieruchomość A. K. (1) nie ma dostępu do drogi publicznej i według niego najlepszym sposobem uzyskania do niej dostępu jest ustanowienie prawa przejścia i przejazdu przez nieruchomość uczestników. Wskazał, że wnioskodawca stał się właścicielem działki (...) na skutek postępowania o zniesienie współwłasności w sprawie X Ns 434/08 toczącej się przed tut. Sądem. Wnioskodawca zgodził się na ustanowienie służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem, które będzie uwzględniało jego możliwości finansowe i interes uczestników.

(wniosek k. 2-3)

W odpowiedzi na wniosek pełnomocnik uczestników wniósł o oddalenie wniosku jako bezzasadnego oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, ewentualnie spisu kosztów.

W uzasadnieniu wyjaśniono, że działka (...), dla której ustanowienia służebności drogi koniecznej domaga się przez nieruchomość uczestników wnioskodawca, stanowi jedną nieruchomość z działką (...), która jest działką na

tylę dużą, że można uzyskać dostęp do drogi publicznej w bardziej dogodnym miejscu, a przede wszystkim bez nadmiernego obciążania nieruchomości sąsiednich. Wskazał, że działka (...) jest styczna z działką (...) która kiedyś była drogą dojazdową do niej, a której „wzbył” się wnioskodawca w sprawie X Ns 434/08 w drodze ugody. Ponadto pełnomocnik uczestników wyjaśnił, że wnioskodawca „sam” wyzbył się dostępu do drogi publicznej, podczas, gdy przepisy wyraźnie wskazują, że zasadą jest przeprowadzania drogi przez grunty obejmujące daną czynność prawną. Wyjaśnił, że chęć przeprowadzenia drogi przez grunt należący do uczestników wynika z chęci przeprowadzenia drogi w najbliższej odległości od jeziora, co uatrakcyjni działkę wnioskodawcy kosztem działki uczestników, którzy w okresie ostatniego roku ponieśli znaczne nakłady na swoją nieruchomość. Jako ostatni argument, jakkolwiek tak samo istotny pełnomocnik uczestników wskazał, że uczestnicy posadowili na swojej nieruchomości domek letniskowy i urządzili teren na działce ogradzając ją, a ewentualna droga będzie biegła tuż przy posadowionych świeżo zabudowaniach, co spowoduje znaczne straty majątkowe po stronie uczestników, nie mówiąc już o utracie walorów estetycznych i użytkowych.

(odpowiedź na wniosek k. 31-35)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca A. K. (1) jest właścicielem działki (...), która jest częścią nieruchomości położonej w P., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość ta składa się ponadto z działki (...) o powierzchni 2,49 ha (łączna powierzchnia nieruchomości 2,72 ha.

(odpis z księgi wieczystej k. 8-12)

Nieruchomość ta została przyznana wnioskodawcy na skutek ugody zawartej pomiędzy nim a E. B. w sprawie o zniesienie współwłasności.

(akta X Ns 434/08 Sądu Rejonowego w Olsztynie – ugoda k.180)

Przedmiotem ugody była objęta także działka nr (...) (obecnie (...)), przylegająca do działki (...) i mająca dostęp do drogi publicznej.

(bezsporne, akta X Ns 434/08, mapa k.7 oraz 40)

Nieruchomość (...) ma dostęp do drogi publicznej drogą leśną przez działkę (...).

(zeznania wnioskodawcy i uczestników k. 84-86, mapa k.40 na której strony wyrysowały przebieg drogi)

Na działce (...) – nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) uczestnicy M. K. i A. K. (2) posadowili w ciągu ostatniego roku domek letniskowy, urządzili teren, wyremontowali stodołę. Działka uczestników ma powierzchnię 0,1686 ha.

(zeznania uczestników k.84-85v, zdjęcia k. 41-52)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek należało oddalić.

Materiał dowodowy w przedmiotowej sprawie nie był sporny. Stanowiły go zresztą dokumenty urzędowe oraz zdjęcia obrazujące działkę (...), z którymi trudno dyskutować.

Stosownie do treści art. 145 § 1 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**).

W przepisach następujących tj. §2 i 3 jest wskazanie w jaki sposób winna być przeprowadzona ta droga:

§ 2 przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

§ 3 przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawca przyznał, że ma dostęp do drogi publicznej przez dukt leśny przebiegający w oddaleniu od jeziora od strony działki (...) - przez działkę (...). Działki te stanowią obecnie jedną nieruchomość, której właścicielem jest wnioskodawca A. K. (1).

Już choćby z tego względu – nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – wniosek należało oddalić.

Nie jest to jednakże jedyny argument.

Mając bowiem na uwadze treść §2 art. 145 wskazać należy, że wnioskodawca miał możliwość ustanowienia dla siebie dogodnego dojazdu dla działki (...), albowiem zawierał ugodę, której przedmiotem była działka nr (...) – obecnie (...), tj. działka która przylega do działki (...) i ma dostęp do drogi publicznej.

Wskazać także należy, że z map załączonych do akt wynika, że do działki (...) przylega także działka (...), której kształt sugeruje, że była to kiedyś droga dojazdowa, co zresztą potwierdza wpisany do księgi wieczystej sposób korzystania z tej części nieruchomości (księga wieczysta (...) k. 71-83) wskazujący, że działka (...) to droga wewnętrzna.

Ponadto fakt domagania się ustanowienia służebności na jedynej „urządzonej” w pełni działce w okolicy wydaje się sporym nadużyciem i rzeczywiście nasuwa się myśl, czy intencją wnioskodawcy nie było urządzenie sobie drogi najmniejszym kosztem dla samego siebie, bez oglądania się na interes społeczno-gospodarczy.

Mając to wszystko na uwadze Sąd uznał, że dalsze czynności przedmiotowej sprawie, w postaci oględzin nieruchomości (art. 626§2 k.p.c.) nie są potrzebne, a brak wniosku co innych ewentualnych uczestników postępowania już w złożonym przez wnioskodawcę reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika wniosku, powoduje, że wnioskodawca chciał i dążył do ustanowienia drogi koniecznej jedynie i tylko przez nieruchomość uczestników, przez co wniosek już na tym etapie należało oddalić.

Nie ma bowiem przeszkód by co do innych możliwości ustanowienia drogi koniecznej złożyć oddzielny wniosek poprzedzony stosownymi negocjacjami z potencjalnymi uczestnikami – właścicielami działek (...) czy (...) – obecnie (...).

O kosztach orzeczona na podstawie art.520§2 k.p.c. mając na uwadze, że interesy stron były krańcowo sprzeczne. Wskazać dodatkowo należy, że złożony wniosek przez fakt, że w zasadzie nie dawał wyboru co do ustanowienia drogi w innym miejscu, powodował u uczestników niewątpliwie niepokój i obawę co do zainwestowanych w ostatnim czasie pieniędzy, co spowodowało, że koniecznym wydawało się stawiennictwo na rozprawie i ustanowienie profesjonalnego pełnomocnika do reprezentowania ich spraw. W tym względzie postawa uczestników wydaje się zrozumiała, a poniesione koszty wskazane w złożonym spisie zasadne.

SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz