

Sygn. akt I Ns 444/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Targu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Przemysław Mościcki

Protokolant: starszy protokolant sądowy H. K.

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2017 r. w Nowym Targu

na rozprawie

sprawy z wniosku S. S. (1), C. S.

z udziałem F. M., S. M., K. K. (1), D. S. (1), E. S., K. S. (1)

o ustanowienie drogi koniecznej

### ***postanawia***

I. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela działek ewid. nr (...) i (...), położonych w R., gmina C., służebność drogi koniecznej przejazdu, przechodu i przegonu od drogi publicznej oznaczonej jako działka nr (...) po działkach (...) szlakiem oznaczonym w opinii geodety mgr inż. B. W. (1) z 10.12.2016 r. jako wariant II linią przerywaną koloru czerwonego i punktami G1-H1-I1-K1-C-B-A-G1 oraz B1-A1-G-H-I-J-K-D1;

II. tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądzić solidarnie od S. S. (1) i C. S. na rzecz:

a) K. S. (1) kwotę 1.768,46 zł (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt osiem złotych 46/100);

b) K. K. (1) kwotę 1.621,22 zł (jeden tysiąc sześćset dwadzieścia jeden złotych 22/100);

c) F. M. kwotę 365 zł (trzysta sześćdziesiąt pięć złotych);

d) S. M. kwotę 365 zł (trzysta sześćdziesiąt pięć złotych);

e) D. i E. S. solidarnie kwotę 7.302,03 zł (siedem tysięcy trzysta dwa złote 03/100);

III. koszty postępowania między stronami wzajemnie znieść;

IV. nakazać ściągnąć od wnioskodawców S. S. (1) i C. S. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w N. kwotę 1.493,36 zł (jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote 36/100) tytułem wydatków.

SSR Przemysław Mościcki

Sygn. akt I Ns 444/14

## UZASADNIENIE

***postanowienia z dnia 31 października 2017 r.***

S. i C. S. wnieśli o ustanowienie drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli działek ewid. nr (...) i (...) położonych w R., w taki sposób, aby doszło do poszerzenia już istniejącego szlaku drożnego o 2 metry, gdyż dotychczas istniejąca służebność po działce (...) jest niewystarczająca.

Według wersji wskazanej we wniosku nowa służebność miałaby biec pasem o szerokości dwóch metrów wzdłuż południowej granicy działek (...) (uczestników F. M. i S. M.), (...) (uczestnika K. K. (1)), (...) (uczestników D. i E. S.).

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy D. i E. S. wskazali wariant, który miałby pomijać ich działkę (k. 41 i nast.) ze względu na elementy zabudowy tam się znajdujące. Wariant ten miałby wykorzystywać częściowo działkę K. S. (1) nr (...). W toku sprawy uczestnicy sprecyzowali, że domagają się ustanowienia drogi według wariantu III wskazanego w opinii biegłego B. W. z 10 grudnia 2016 r., który omija działkę (...) kosztem działki (...) (k. 259 i nast.). Ostatecznie w piśmie z 25 sierpnia 2017 r. poparli wariant I (k. 282).

Uczestniczka K. S. (1) wyraziła zgodę na wariant proponowany przez uczestników S., aby poszerzyć drogę kosztem jej nieruchomości o dodatkowy metr za wynagrodzeniem w wysokości 10.000 zł (k. 71-72).

Ostatecznie na rozprawie w dniu 31 października 2017 r. wnioskodawcy i uczestnicy uzgodnili ustanowienie służebności według tzw. wariantu II, który obejmował działki (...) (uczestników F. M. i S. M.), (...) (uczestnika K. K. (1)), (...) (uczestników D. i E. S.), (...) (uczestniczki K. S. (1)), według wskazania opinii biegłego B. W. (k. 315).

#### Stan faktyczny sprawy przedstawiał się następująco:

S. i C. S. są właścicielami nieruchomości składającej się z działek ewid. (...) i (...), położonych w R., objętych księgą wieczystą (...). Nieruchomość ta posiada drogę służebną o szerokości dwóch metrów, biegnącą wzdłuż północnej granicy działki (...), stanowiącej własność K. S. (1), objętej księgą wieczystą (...). Służebność ta została ustanowiona postanowieniem tut. Sądu z 21 października 1974 r., sygn. akt Ns 355/74.

dowód: odpis KW (...) – k. 7-10, wypis z rej.gr. – k. 25, odpis postanowienia Ns 355/74 i wykaz zmian – k. 30-32.

Działka (...) stanowi współwłasność uczestników F. M. i S. M.

dowód: odpis KW (...) – k. 11-26, wypis z rej. gr. – k. 27.

Działka (...) stanowi własność uczestnika K. K. (1).

dowód: odpis KW (...) – k. 17-21, wypis z rej. gr. – k. 28.

Działka (...) stanowi własność uczestników D. i E. S..

dowód: odpis KW (...) – k. 22-24, wypis z rej. gr. – k. 29.

Działka (...) stanowi własność uczestniczki K. S. (1).

dowód: odpis KW (...) – k. 49-54, wypis z rej. gr. – k. 48.

W terenie do nieruchomości wnioskodawcy przebiega już urządzona droga o szerokości 2-2,5 metra utwardzona tłuczniem i kamieniami. Po południowej stronie tej drogi znajduje się posesja K. S. (1), po której zachodniej stronie znajdują się jej zabudowania mieszkalno-gospodarcze. W dalszej części działki, tj. w kierunku wschodnim do południowej krawędzi drogi przylega drewnitnia – wiata na drewno uczestniczki K. S. (1).

Uczestniczka K. S. (1) podczas oględzin wyraziła gotowość usunięcia tej wiaty.

Urządzona droga w terenie nie pokrywa się na całej długości z pasem szerokości dwóch metrów przy północnej granicy działki (...). W części zachodniej, tj. od punktu B do A na mapie biegłego B. W. faktycznie droga żwirowa

skręca w kierunku południowym, natomiast północna granica ewidencyjna działki (...) skręca w kierunku północnym. Natomiast na wschód od punktu B poprzez punkty C-D-E aż do F północna krawędź drogi praktycznie pokrywa się z granicą ewid. działki (...), co jest zgodne z danymi graficznymi z mapy ewidencyjnej w skali 1:2880.

dowód: protokół oględzin – k. 91, opinia biegłego B. W. wraz z mapą sytuacyjną – k. 101.

Po północnej stronie drogi – od strony działki (...) uczestników M., (...) uczestnika K. K. (1) oraz (...) uczestników S. znajduje się skarpa. Ponadto na działce (...) znajduje się skrzynka elektryczna.

dowód: protokół oględzin – k. 91

Na rozprawie w dniu 31 października 2017 r. wymienieni uczestnicy zawarli ugodę, na podstawie której D. i E. S. upoważnili S. i C. S. do usunięcia skrzynki elektrycznej i prowadzących do niej kabli z działki (...) z części, która zostanie objęta służebnością drogową. Ponadto uczestnicy posiadający działki po północnej stronie istniejącej drogi upoważnili wnioskodawców do wykonania prac ziemnych na ich działkach polegających na niwelacji skarpy i wykonaniu oraz utwardzeniu drogi zgodnie ze służebnością drogową według wariantu II wskazanego w opinii biegłego B. W. z 10 grudnia 2016 r. oraz zabezpieczenia tej skarpy przed jej osuwaniem według standardów przewidzianych dla tego rodzaju prac.

dowód: ugoda – k. 316.

W sprawie przedstawiono trzy warianty przebiegu służebności:

- wariant I: oznaczony linią przerywaną koloru jasnoczerwonego i punktami A2-B2-C2 i A-B-C na mapie biegłego B. W. z 10 grudnia 2015 r. (k. 221). Wariant ten ma szerokość dwóch metrów i przebiega wzdłuż południowych granic działek (...). Razem ze służebnością ustanowioną postanowieniem z 21 października 1974 r. w sprawie Ns 355/74 stanowiłby pas służebny o szerokości 4 metrów. Jednakże w terenie w części zachodniej istniałyby dwa ślady drogowe: jeden według nowej służebności zawartej w polu wariantu I, drugi stanowiący faktycznie istniejącą w terenie drogę. Pomiędzy tymi szlakami znajdowałby się pas gruntu stanowiący trójkąt wyznaczony punktami A-B-A2, objęty służebnością z 1974 r., ale w praktyce nie będący urządzoną drogą. Sam wariant I przebiegałby po istniejącej skarpie, która wymagałaby niwelacji.

Wariant ten obciąża powierzchnię działek: (...) – 21 m<sup>2</sup>, (...) – 23 m<sup>2</sup>, (...) – 55 m<sup>2</sup>.

- wariant II: obejmuje faktycznie przebiegający w terenie szlak drożny, ma szerokość 4,5 metra. Oznaczony jest na mapie biegłego B. W. z 10 grudnia 2015 r. (k. 221) kolorem ciemnoczerwonym i zawiera się między punktami G1-H1-I1-J1-K1-C-B-A-G1 oraz – po uwzględnieniu ustanowionej już służebności – obejmuje teren położony na południe od niej w świetle istniejącego szlaku drożnego oznaczony punktami G-H-I-J-K-C1-B1-A1-G.

Wariant ten obciąża powierzchnię działek: (...) – 9 m<sup>2</sup>, (...) – 20 m<sup>2</sup>, (...) – 64 m<sup>2</sup> oraz (...) – 1.768,46 m<sup>2</sup>.

- wariant III: zaproponowany przez uczestników S., omijający ich działkę, kosztem działki (...), zawarty jest na mapie biegłego B. W. z 10 grudnia 2015 r. (k. 221) pomiędzy punktami A1-B1-C1-D1-D5-B5-I-H-G. Wariant ten obejmuje powierzchnię 53 m<sup>2</sup> działki (...) oraz z działek (...) m<sup>2</sup> i (...) – 20 m<sup>2</sup>.

dowód: opinia biegłego B. W. z 10.12.2015 – k.219-222.

Według opinii biegłej J. M. najbardziej optymalny jest wariant II, który na całej długości nawiązuje do istniejącej w terenie drogi, do której przylega i z którą tworzy jednolity pas gruntu o szerokości 4,5 metra. Posiada on optymalną szerokość, lepiej wpasowuje się w istniejący przepust przy zjeździe na drogę powiatową, w mniejszym stopniu absorbuje część niewielkiej działki (...), posiadającej najmniejszą powierzchnię ze wszystkich działek obciążonych, co prowadzi do pożądanego zmniejszenia zminimalizowania obciążenia tej działki. Wariant I jest oderwany od istniejącej w terenie drogi, zwłaszcza w zachodnim jej odcinku, gdzie służebność rozdwa się na dwa pasy jezdne,

co będzie generowało niepotrzebne rozszerzenie szlaku. Istniejąca dotychczas droga w terenie jest niewystarczająca dla użytkowników działek, gdyż m.in. prowadzi do siedliska czynnego gospodarstwa rolnego, do którego dojeżdżają pojazdy i maszyny rolnicze, często o dużych i nietypowych gabarytach; szlak nie zapewnia też dojazdu wozom bojowym straży pożarnej, wozu asenizacyjnego, samochodu ciężarowego z materiałami budowlanymi itp. Ponadto wzdłuż drogi znajduje się skarpa utrudniająca przejazd oraz utrudniająca widoczność dla zbliżających się w kierunku ruchliwej drogi powiatowej. Poszerzenie szlaku zwiększy bezpieczeństwo przejazdów, zwłaszcza w warunkach zimowych. Droga powinna być szersza niż istniejąca dlatego, aby zapewnić przejazd pojazdom rolniczym i należy pozostawić koło niej jeszcze rezerwę około pół metra, co zabezpieczy pojazdy przed skutkami ewentualnych zdarzeń drogowych.

dowód: opinia biegłego J. M. – k. 171-172.

Według wariantu I wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności wynosi:

- dla działki (...) (ucz. M.) – 1.702,29 zł;
- dla działki (...) (K. K.) – 1.864,41 zł;
- dla działki (...) (ucz. S.) – 6.275,18 zł.

Według wariantu II wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności wynosi:

- dla działki (...) (ucz. M.) – 729,55 zł;
- dla działki (...) (K. K.) – 1.621,22 zł;
- dla działki (...) (ucz. S.) – 7.302,03 zł;
- dla działki (...) (K. S.) – 1.768,46 zł.

dowód: opinie biegłego J. M. – k. 286.

Według wariantu III wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności wynosi:

- dla działki (...) (K. S.) - 4.278,53 zł;
- dla działki (...) (ucz. M.) – 729,55 zł;
- dla działki (...) (K. K.) – 1.621,22 zł.

dowód: opinia biegłego J. M. – k. 268.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Miarodajne były opinie biegłego J. M., tak pierwsza, w której biegły wskazywał na uwarunkowania wariantu pierwszego i drugiego, a w szczególności jakimi przewagami charakteryzuje się wariant drugi w stosunku do wariantu pierwszego; jak również pozostałe dwie opinie, w których biegły wskazał wartość wynagrodzeń za ustanowienie służebności. Opinie te były jasne, nie budziły wątpliwości, nie zostały w żaden sposób zakwestionowane.

Sąd uznał za miarodajne również opinie biegłego geodety B. W., w których biegły wskazał przebieg aktualnie istniejącej drogi oraz projekty służebności. Biegły w pierwszej opinii zwrócił uwagę na rozbieżność między przebiegiem drogi w terenie a przebiegiem służebności ustanowionej na działce uczestniczki K.S. na mocy postanowienia z 21 października 1971 r. na przestrzeni między punktami A i B. W pozostałym zakresie biegły podkreślił zgodność przebiegu służebności z drogą faktycznie istniejącą w terenie. Wskazania biegłego nie sposób zakwestionować. W szczególności trudno uznać za skuteczny dla podważenia opinii biegłego prywatny dokument złożony przez pełnomocnika uczestniczki K. S. (1) do pisma z 13 grudnia 2016 r., w którym wskazano przebieg drogi w terenie odmiennie niż wynika to z opinii biegłego B. W.. Dokument ten jako dokument prywatny, w przeciwieństwie do opinii biegłego sądowego nie

wskazujący źródeł i podstaw ustalenia granic, nie wskazujący nawet skali oraz nie mogący być podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej, nie mógł prowadzić do zakwestionowania opinii biegłego sądowego.

#### Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 145 § 1-3 k.c. 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). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Służebność drogi Sąd ustanowił według wariantu II – zgodnie z oświadczeniem wszystkich stron na rozprawie w dniu 31 października 2017 r. Na wariant ten zgodzili się wszyscy uczestnicy: F. M., K. K. (1), E. i D. S. (2) oraz K. S. (1). Wariant ten ma również oczywiste przewagi nad wariantem pierwszym, opisane w opinii biegłego J. M. z 9 września 2016 r. (k.168-172). Sąd w całości podziela ustalenia oraz wnioski opinii, w szczególności te opisane we wcześniejszej części uzasadnienia. Wariant II na całej długości nawiązuje do istniejącej w terenie drogi, do której przylega i z którą tworzy jednolity pas gruntu o szerokości 4,5 metra. Posiada on optymalną szerokość, lepiej wpasowuje się w istniejący przepust przy zjeździe na drogę powiatową, w mniejszym stopniu absorbuje część niewielkiej działki (...), posiadającej najmniejszą powierzchnię ze wszystkich działek obciążonych, co prowadzi do pożądanego zmniejszenia zminimalizowania obciążenia tej działki. Ponadto wariant ten uwzględnia w całości już istniejącą drogę na gruncie, nie powoduje więc po stronie uczestniczki K. S. (3) żadnych dodatkowych dolegliwości. Wariant ten w praktyce urzędnika wymaga jedynie po stronie działek uczestników M., K. i S.. Wariant I z kolei jest oderwany od istniejącej w terenie drogi, zwłaszcza w zachodnim jej odcinku, gdzie służebność rozdwa się na dwa pasy jezdne, co będzie generowało niepotrzebne rozszerzenie szlaku. Istniejąca dotychczas droga w terenie jest niewystarczająca dla użytkowników działek, gdyż m.in. prowadzi do siedliska czynnego gospodarstwa rolnego, do którego dojeżdżają pojazdy i maszyny rolnicze, często o dużych i nietypowych gabarytach; szlak nie zapewnia też dojazdu wozom bojowym straży pożarnej, wozu asenizacyjnego, samochodu ciężarowego z materiałami budowlanymi itp. Ponadto wzdłuż drogi znajduje się skarpa utrudniająca przejazd oraz utrudniająca widoczność dla zbliżających się w kierunku ruchliwej drogi powiatowej. Poszerzenie szlaku zwiększy bezpieczeństwo przejazdów, zwłaszcza w warunkach zimowych. Droga powinna być szersza niż istniejąca dlatego, aby zapewnić przejazd pojazdom rolniczym i należy pozostawić koło niej jeszcze rezerwę około pół metra, co zabezpieczy pojazdy przed skutkami ewentualnych zdarzeń drogowych.

Niewątpliwie zatem wariant II w znacznie większym stopniu realizuje interesy zarówno właścicieli nieruchomości władnącej, jak i właścicieli nieruchomości obciążonych.

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności dla poszczególnych właścicieli nieruchomości obciążonych została ustalona zgodnie z niekwestionowaną opinią biegłego J. M.. W tym zakresie orzeczono jak w pkt. II sentencji w oparciu o art. 145 § 1 k.c.

O kosztach stron orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.c.

O wydatkach przekraczających wartość dotychczasowych zaliczek orzeczono w oparciu o art. 83 ust. 2 u.k.s.c., obciążając nimi wnioskodawców jako najbardziej zainteresowanych w uzyskaniu prawa będącego przedmiotem wniosku.

SSR Przemysław Mościcki