

Sygn. akt I Ns 662/14

POSTANOWIENIE

częściowe

Dnia 5 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Targu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Janina Furczoń

Protokolant: st. prot. sąd. Joanna Grzeszczak

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2017 r. w Nowym Targu

na rozprawie

sprawy z wniosku Ł. K. (1)

przy uczestnictwie K. K. (1), F. K., S. K., A. K. (1) i R. K.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia

I. Ustanowić na rzecz każdorazowych właścicieli działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...), położonej w R., służebność gruntową przejazdu, przechodu i przegonu, przebiegającą po działkach ewidencyjnych, położonych w R., oznaczonych numerami:

1. (...) w obszarze ograniczonym linią łamaną s1-s2-s3-e16-e17-s11-s12-s1, którego powierzchnia wynosi 116 m²;
2. (...) w obszarze ograniczonym linią łamaną e-16-s4-e-6-e20-e19-e17-e16, którego powierzchnia wynosi 147 m²;
3. (...) w obszarze ograniczonym linią łamaną e6-s4-s5-s6-s7-s8-e20-e6, którego powierzchnia wynosi 132 m²;
4. (...) w obszarze ograniczonym linią łamaną e19-e-20-s8-s7-s13-s14-s9-s10-e19, którego powierzchnia wynosi 132 m²;

szlakiem oznaczonym na mapie opracowanej do celów sądowych przez biegłego sądowego mgr inż. P. B. z dnia 22.11.2016 r., numer zlec. 25/14, linią przerywaną koloru błękitnego.

SSR Janina Furczoń

Sygn. akt I Ns 662/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Ł. K. (1) domagał się ustanowienia na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...) położonej w R. objętej Księgą Wieczystą (...), drogi koniecznej po działce ewidencyjnej oznaczonej numerem (...), położonej w R. objętej Księgą Wieczystą (...) stanowiącej własność uczestnika F. K. oraz po działce ewidencyjnej oznaczonej numerem (...) położonej w R. objętej Księgą Wieczystą (...) stanowiącej własność uczestnika K. K. (1) szlakiem oznaczonym na mapie którą sporządzi biegły sądowy geodeta.

W uzasadnieniu podał, że jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...) położonej w R. objętej Księgą Wieczystą (...) do której nie ma urządzonej i ustanowionej drogi dojazdowej. Co do zasady prawie cała służebność będzie obciążać działkę uczestnika K. K. (1) a tylko w marginalnym stopniu działkę uczestnika F. K..

Uczestnik K. K. (1) – ojciec wnioskodawcy nie sprzeciwiał się wnioskowi, natomiast uczestnik F. K. w złożonej do Sądu odpowiedzi na wniosek domagał się jego oddalenia i zarzucił, że działka ewidencyjna oznaczona nr (...) stanowiąca własność wnioskodawcy powstała z podziału działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...) i została wnioskodawcy podarowana przez ojca – uczestnika K. K. (1). Na mapie podziału została wrysowana i wskazana służebność przejazdu i przechodu pasem szerokości 4 m na rzecz między innymi każdorazowego właściciela działki (...) po działce oznaczonej nr (...). W związku z tym do działki wnioskodawcy została ustanowiona służebność przejazdu i przechodu co stanowi, że zgłoszone przez niego żądanie jest bezprzedmiotowe. W toku postępowania po przeprowadzeniu dowodu z oględzin przedmiotu wniosku i wysłuchania propozycji stron co do wariantów ustanowienia drogi koniecznej do sprawy przystąpili uczestnicy S. K., A. K. (1) i R. K.. Uczestnicy A. i R. K. nie przedstawili swojego stanowiska w sprawie. Uczestnik S. K. wskazał wariant drogi koniecznej, który został oznaczony nr III. Sprzeciwiał się ustanowieniu drogi koniecznej po jego działce oznaczonej nr (...).

Na ostatniej rozprawie wnioskodawca precyzując swoje żądanie, domagał się by Sąd ustanowił drogę konieczną zgodnie z wariantem oznaczonym jako wariant wnioskodawcy odpowiadającym żądaniu zawartemu we wniosku. Identyczne stanowisko przedstawił uczestnik K. K. (1).

Uczestnik F. K. domagał się ustanowienia drogi koniecznej dowolnym wariantem, za wyjątkiem wariantu wskazanego przez wnioskodawcę. Wskazał on, iż ustanowienie służebności po jego działce spowoduje ograniczenie możliwości jej zabudowy i korzystania z niej. Wskazywał również na to, że rodzina K. zawsze dojeżdżała do swoich nieruchomości drogą znajdującą się od strony zachodniej między innymi działki oznaczonej nr (...) co znajduje potwierdzenie na mapie podziału działki (...), gdzie zaznaczono służebność drogi koniecznej między innymi do dz. ewid. (...). Poprzez wybudowanie garaży i budynków gospodarczych przez uczestnika K. K. (1) w miejscu gdzie biegła droga spowodował on, iż do działki objętej wnioskiem nie da się tamtędy dojechać. Podniósł również i to, że działalność uczestnika K. K. (1) zmierzała do wymuszenia uzyskania drogi po działce uczestnika i jako takie nie powinno być chronione.

Uczestnik S. K. wniósł o ustanowienie drogi koniecznej według wariantu III z tym że na rozprawie w dniu 26 czerwca 2016 r. ostatecznie wyraził zgodę na ustanowienie drogi koniecznej po stanowiącej jego własność dz. ewid. (...) ale tylko w granicach istniejącego ogrodzenia, które zostało wykonane przez uczestnika K. K. (1) w taki sposób, że wszedł on na działkę S. K. zajmując znaczny pas gruntu z jego działki.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Niespornym w sprawie jest, że wnioskodawca Ł. K. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w R., składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...), która jest objęta Księgą Wieczystą o numerze (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu Wydział V Ksiąg Wieczystych.

(odpis z Księgi Wieczystej k. 12)

Wnioskodawca jest wpisany jako władający tymi działkami w wypisie z rejestru gruntów wydanym przez Starostę (...) - ze wskazaniem sposobu użytkowania -grunty orne.

(wypis z rejestru gruntów k. 23)

Niespornym jest również to, że za właściciela dz. ewid. (...), (...), (...) po której ma przebiegać proponowany szlak drogi koniecznej według wariantu IV i IV a, jest wpisany K. K. (1) a nieruchomość ta jest objęta Księgą Wieczystą (...).

(odpis z KW k. 14)

Uczestnik K. K. (1) jest wpisany jako władający tymi działkami w wypisie z rejestru gruntów wydanym przez Starostę (...) - ze wskazaniem sposobu użytkowania -grunty orne.

Za właściciela dz. ewid. (...) objętej Księgą Wieczystą (...) jest wpisany uczestnik S. K..

(odpis z KW k. 196-197)

Uczestnik ten jest wpisany jako władający w rejestrze gruntów wydanym przez Starostę (...) - ze wskazaniem sposobu użytkowania- grunty orne oraz łąki trwale.

(wypisy z rejestru gruntów k. 198)

Uczestnik A. K. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w R., składającej się z działek ewidencyjnych oznaczonych numerami (...).

(odpis z kw – k. 242).

Uczestnik ten jest wpisany jako władający tymi działkami w wypisie z rejestru gruntów wydanym przez Starostę (...) - ze wskazaniem sposobu użytkowania -grunty orne.

(wypis z rejestru gruntów k. 246)

Uczestnik R. K. jest właścicielem nieruchomości położonej w R., składającej się z działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...).

(odpis z kw – k. 244).

Uczestnik ten jest wpisany jako władający tą działką w wypisie z rejestru gruntów wydanym przez Starostę (...) - ze wskazaniem sposobu użytkowania -grunty orne.

(wypis z rejestru gruntów k. 245)

Działki, wnioskodawcy ((...)),uczestnika K. K. (1) ((...)) i uczestnika F. K. ((...)) sąsiadują ze sobą. W związku ze sporem o granicę pomiędzy tymi działkami, przed Sądem Rejonowym w Nowym Targu Wydział I Cywilny ,toczyło się postępowanie z powództwa ojca F. A. K. przeciwko K. K. (1) , o zakaz wykonywania aktów posiadania na dz. ewid. (...) ,na której według twierdzeń pozwu złożonego w sprawie IC 149/01 ,pozwany nawiózł ziemi i zamontował krawężniki betonowe, które zostały przez niego usunięte ,po czym w to miejsce nabił trzy paliki metalowe.

Biegły sądowy geodeta po dokonaniu analizy dokumentacji geodezyjnej stwierdził, że paliki metalowe osadzone na gruncie wiosną 2001 r. znajdują się na działce A. K. (2) oznaczonej nr (...).

Słuchany w sprawie powód A. K. (2) wskazał, że czynności opisane w pozwie pozwany K. K. (1) wykonał wtedy, gdy on pozwolił mu już na przeprowadzenie linii gazowej a także gdy zakończył rozbudowę domu.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2001 r. wydanym w tej sprawie do sygn.. I C 149/01 ,Sąd zakazał K. K. (1) wykonywania jakichkolwiek aktów posiadania na działce (...) i nakazał przywrócenie jej do stanu zgodnego z prawem. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu rozpoznając apelacje pozwanego utrzymał wyrok Sądu Rejonowego w mocy.

Dowód: akta sprawy I C 149/01.

W roku 2010 toczyło się postępowanie z wniosku A. K. (2) przeciwko dłużnikowi K. K. (1) o wszczęcie egzekucji, które zakończyło się wydaniem postanowienia o nałożeniu na dłużnika grzywny za działanie wbrew obowiązkowi określone w wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu z dnia 14 grudnia 2001 r. , sygn. I C 149/01. W postanowieniu tym wydanym w sprawie I Co 313/12 ,Sąd upoważnił wierzyciela do wykonania na koszt dłużnika

czynności polegających na usunięciu żwiru oraz kamieni z działki wierzyciela. Postanowienie uprawomocniło się, wobec oddalenia zażalenia dłużnika, przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu postanowieniem z dnia 4 lipca 2012 r.

Dowód akta sprawy I Co 313/12.

Na skutek wniosku złożonego przez K. K. (1), przed Sądem Rejonowym w Nowym Targu I Wydział Cywilny do sygn. I Ns 667/12, toczyło się postępowanie przy uczestnictwie G. K. (żony K. K. (1)) i F. K. o stwierdzenie nabycia przez wnioskodawcę, przez zasiedzenie części działki ewid. oznaczonej nr (...), położonej w R., która według wnioskodawcy miała stanowić użytkowany przez niego przejazd.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu rozpoznając apelację uczestnika F. K. od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu z dnia 23 kwietnia 2013 r., sygn. I Ns 667/12, postanowieniem wydanym w dniu 4 września 2013 r., sygn. III Ca 540/13, wniosek oddalił wskazując na to, iż wnioskodawca nie udowodnił by był samoistnym posiadaczem przedmiotu wniosku przez czas prowadzący do zasiedzenia.

Dowód: akta sprawy I Ns 667/12.

Uczestnik K. K. (1) oraz jego żona G. K. przekazali w drodze umowy darowizny działkę oznaczoną nr (...), którą nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 lutego 2008 r., synowi Ł. K. (1), który zgodnie z paragrafem 8 tej umowy oświadczył, że znajduje się już w jej posiadaniu.

Dowód: wypis aktu notarialnego przenoszącego własność k. 199-200.

Działka oznaczona nr (...) powstała z podziału działki ewid. oznaczonej nr (...). Zgodnie z mapą podziału sporządzoną w związku z przekazywaniem działek swoim dzieciom przez ojca uczestnika K. T., została zaprojektowana służebność przejazdu i przechodu pasem szerokości 4 m, między innymi na rzecz każdego z właścicieli działki ewidencyjnej oznaczonej nr (...) po działce ewidencyjnej (...). Przedbieg szlaku służebnego został na mapie oznaczony od strony zachodniej działek (...).

Dowód: mapa z projektem podziału k. 35 i 36.

W miejscu gdzie znajdował się projektowany szlak przejazdu uczestnik K. K. (1) pod koniec lat 90-tych wybudował ciąg garaży i budynków gospodarczych a także budynek mieszkalny w tej samej linii, pozostawiając od strony granicy zachodniej tylko około 2 metrowy pas wolnej przestrzeni.

Po wybudowaniu tych obiektów podejmował działania, które miały zmierzać do uzyskania przejazdu po działce uczestnika F. K., która pod koniec lat 90-tych i na początku lat 2000 ubiegłego stulecia, stanowiła własność ojca uczestnika A. K. (2).

Dowód: zeznania uczestnika F. K. k. 369.

Do czasu wybudowania garaży i budynków gospodarczych dojazd do działki macierzystej oznaczonej nr (...) odbywał się po tej działce, jednakże nie od strony zachodniej. Z uwagi na fakt iż działki znajdujące się w tym rejonie były duże i długie użytkownicy bądź właściciele tych działek dojeżdżali do nich po swoim gruncie. Taka była zasada i nikt nie korzystał z działek sąsiednich.

Dowód: zeznania uczestnika S. K. k. 370 i uczestnika F. K. k. 369.

W toku prowadzonych oględzin przedmiotu wniosku zostały wskazane warianty drogi koniecznej określone jako wskazany przez wnioskodawcę oraz wskazane przez uczestników oznaczone jako I, II, III, IV (wariant wskazany przez Sąd) i IVa.

W wariancie zaproponowanym przez wnioskodawcę – obszar szlaku wskazanego do obciążenia drogą konieczną ograniczony jest linią łamaną o wierzchołkach e1-e2-w1-w2-w3-w4-w5-e5-w6-w7-w8-w9-w10-e1, a jego łączna

powierzchnia wynosi 552 m². Średnia długość szlaku wynosi 122 m. Szerokość jest stała i wynosi 4,5 m z wyjątkiem rozszerzenia na początku szlaku przy drodze asfaltowej gdzie szerokość mierzona wzdłuż granicy wynosi 6,7 m. W wariancie tym droga konieczna przebiegałaby po działce ewidencyjnej (...) zajmując powierzchnię 140 m², po działce (...) zajmując powierzchnię 139 m² i po działce (...) zajmując powierzchnię 273 m².

Dowód: opinia biegłego geodety k. 75-76, mapa do celów prawnych biegłego geodety P. B. k.77.

Przy tak oznaczonym przez wnioskodawcę przebiegu drogi koniecznej szlak drogowy biegnie z północy na południe za ścianą budynku uczestnika K. K. (1) oraz za ogrodzeniem siatki na betonowej podmurówce punktowej. Szlak w tym miejscu nie jest urządzony, jest porośnięty trawą. Szlak ten miałby szerokość 4,5 m.

Dowód: oględziny przedmiotu wniosku k. 51-52.

W wariancie I uczestnika F. K. obszar szlaku wskazanego do obciążenia drogą konieczną oznaczony jest linią łamaną o wierzchołkach u1-u2-u3-u4-u5-u6-w4-u7-w5-e5-u8-u9-u10-u11-u12-u13-u1 a jego łączna powierzchnia wynosi 465 m². Średnia długość szlaku wynosi 127,2 m. Szerokość jest zmienna. Początkowo szlak biegnie wewnątrz ogrodzenia siedliska uczestnika K. K. (1) na długości 51,2 m, ma stałą szerokość 4 m a następnie ma szerokość od 3,35 m przez 3,8 m, 2,8 m do 4,05 m. W tym wariancie szlak przebiega po działkach (...).

Dowód: opinia biegłego geodety k. 76 i mapa do celów sądowych k. 77

Tak okazany szlak biegnie od drogi głównej przez wybetonowane podwórko uczestnika K. K. (1) w stronę jego budynku mieszkalnego wzdłuż linii garażu i zabudowań gospodarczych od strony wschodniej. Przed budynkiem mieszkalnym szlak drogowy skręcałby w kierunku zachodnim w celu ominięcia budynku mieszkalnego wprost na przestrzeń opisaną jako wariant wskazany przez wnioskodawcę. Szlak ten nie wychodziłaby poza ogrodzenie wykonane przez uczestnika F. K. i przebiegałaby pomiędzy ścianą budynku mieszkalnego uczestnika K. K. (1) a tym ogrodzeniem pod okapem budynku mieszkalnego. Pomiedzy ścianą budynku mieszkalnego a ogrodzeniem wolna przestrzeń w największym miejscu wynosi 2,8 m i 3,40 m.

Dowód: protokół oględzin k. 53-54

W wariancie II uczestnika ,obszar szlaku wskazanego do obciążenia drogą konieczną ograniczony jest linią łamaną o wierzchołkach u1-u2-u3-u23-u24-e8-e10-u14-u15-u16-u25-u26-u17-u18-u19-u20-e6-u21-u22-u1 a jego powierzchnia wynosi 552 m². Średnia długość szlaku wynosi 138,1 m, szerokość jest stała i wynosi 4,0 m. W tym wariancie szlak przebiega po działkach (...).

Dowód: opinia biegłego geodety k. 76 i mapa do celów sądowych k. 77.

Zgodnie z okazaniem ,w tym wariancie droga konieczna rozpoczynałaby swój bieg od drogi głównej asfaltowej przez wybetonowaną część podwórka uczestnika K. K. (1). W miejscu gdzie rozpoczyna się budynek gospodarczy skręcałaby w lewo na wschód. Na części podwórka uczestnika K. K. (1), porośniętej trawą droga biegłaby w miejscu gdzie znajduje się zagrodzenie z siatki dla psa a następnie przechodziła za ogrodzenie działki siedliskowej uczestnika K. K. (1) , które jest posadowione na podmurówce punktowej i dalej biegłaby już prosto wzdłuż tego ogrodzenia aż do działki władnącej ,po istniejącym w terenie trawniku na szerokości 4 m.

Dowód: protokół oględzin k. 54

W wariancie III wskazanym przez uczestnika S. K. obszar szlaku do obciążenia służebnością drogi koniecznej stanowi pas terenu biegnący z południa na północ i jest ograniczony linią łamaną o wierzchołkach u27-u28-u29-u30-u31-u32-u33-u34-u35-u36-u37-u38-u39-u40-u53-u52-u51-u50-u49-u48-u47-u46-u45-u44-u43-u42-u41-u27 a jego łączna powierzchnia wynosi 1048 m². Średnia długość wynosi 308,1 m. Szerokość jest zmienna i wynosi od 3,2 do 3,8 m.

Szlak w tym wariancie przebiega po działkach (...),

Dowód: opinia biegłego geodety k. 262, mapa do celów sądowych k. 264.

Ten szlak drogi koniecznej ciągnie się od południa na północ od drogi gminnej biegnącej przez wieś R. oznaczonej nr (...). Na początku szlak biegnie po drodze dojazdowej wysypanej grysem na długości około 94 m o zmiennej szerokości 3,20-3,80 m. Przy ścianie budynku znajdującego się na dz. ewid. (...) za utwardzonym szlakiem na dalszym odcinku są widoczne ślady przejeżdżania w postaci kolein i w tym miejscu szlak przejazdu ciągnie się za budynek mieszkalno-gospodarczy stary w bardzo złym stanie technicznym. Pomiedzy ścianą tego budynku a słupami ogrodzenia działki sąsiedniej jest wolna przestrzeń o szerokości zmiennej od 3,60 m do 3,30 m. Za ścianą starego budynku, kończą się widoczne ślady przejazdu z tym, że aż do działki wnioskodawcy nie ma zabudowań a dalsza część szlaku biegłaby po trawniku na którym wypasane jest bydło.

Dowód: protokół oględzin k. 235 - 236.

W wariantcie IV ewentualnym, obszar szlaku wskazanego do obciążenia służebnością drogi koniecznej stanowi pas terenu biegnący z północy na południe, ograniczony linią łamaną o wierzchołkach s1-s2-s3-e16-s4-s5-s6-s7-s13-s14-s9-s10-e19-e17-s11-s12-s1 a jego łączna powierzchnia wynosi 5247 m². Średnia długość wynosi 132 m. Szerokość jest stała i wynosi 4,0 m.

W wariantcie tym szlak przebiega po działkach (...).

Dowód: opinia biegłego geodety k. 262, mapa do celów prawnych k. 264

Szlak opisany jako wariant IV a (ewentualny) przebiegałby tak samo jak wariant II uczestnika F. K. z tym, że nie skręcałby na wschód w miejscu usytuowania kojca dla psa lecz biegłby prosto w kierunku budynku mieszkalnego uczestnika K. K. (1), w miejscu nasadzeń (rabatu i wysokich iglaków). Przy granicy wschodniej działki siedliskowej uczestnika K. K. (1) aż do działki (...). Znajdujący się od tej strony budynek gospodarczy stanowiący grilownię znajdowałby się w miejscu przebiegu szlaku. G. stanowi budynek drewniany zadaszony posadowiony na czterech stopach betonowych (bez podmurówki).

Dowód: protokół oględzin k. 237.

Szlak w wariantcie IV przebiegałby po działkach (...) w obszarze ograniczonym linią łamaną o wierzchołkach e19-e20-s8-s7-s13-s14-s9-s10-e19 zajmując powierzchnię 132 m² i miałby on szerokość 4,0 m.

W wariantcie IV a opisanym przez pełnomocnika wnioskodawcy jako poszerzenie wariantu IV ewentualnego do szerokości 4,5 m, obszar szlaku stanowiłby pas terenu biegnący z północy na południe i byłby ograniczony linią łamaną o wierzchołkach s15-s2-s3-e16-s4-s29-s28-s27-s5-s26-s25-s24-s14-s23-s22-e18-s21-s20-e21-s19-s18-s17-s16-s15. Jego łączna powierzchnia wynosi 591 m² a średnia długość 131,3 m. Szerokość jest stała i wynosi 4,5 m.

W tym wariantcie szlak drogi koniecznej przebiega po działkach (...). Powierzchnia obszaru przewidzianego do obciążenia w tym wariantcie znajdująca się na zewnątrz wschodniego ogrodzenia siedliska uczestnika K. K. (1) wynosi 5 m², rozciągając się na długości 20,7 m, osiągając maksymalną szerokość w pkt. s 28, wynoszącą 0,5 m.

Dowód: opinia biegłego geodety k. 263, mapa do celów prawnych k. 264.

Najkorzystniejszym wariantem przy uwzględnieniu potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz warunku najmniejszego obciążenia gruntów przez które droga ma prowadzić tj. do działki ewidencyjnej nr (...), oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy N. jako tereny przeznaczone do zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest wariant oznaczony jako IV a graficznie przedstawiony na mapie biegłego sądowego kolorem oliwkowym, bądź ewentualnie wariant IVa. Różnica pomiędzy tymi wariantami polega wyłącznie na szerokości szlaku - odpowiednio 4 m (szlak oznaczony jako wariant IV) i 4,5 m (szlak oznaczony jako IV a).

Dowód: opinia biegłego rolnika k. 305-308.

Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być niższa niż 3 m.

Dowód: opinia biegłego rolnika k. 96.

Odnosząc się do wariantu wskazanego przez wnioskodawcę, działki przez które miałby przebiegać szlak służebny (...), (...)) są oznaczone jako tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z tym, że działka (...) jest zabudowana zaś działka (...) nie jest zabudowana. Usytuowanie drogi koniecznej w tym wariantcie spowoduje obniżenie wartości działki oznaczonej nr (...) stanowiącej własność uczestnika F. K., bowiem ograniczy możliwość jej ewentualnej zabudowy.

Wariant I zaproponowany przez uczestnika F. K. biegnący po działkach (...) o szerokości zmiennej od 2,8 m do 4 m nie spełnia wymogów drogi o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690), zgodnie z którym szerokość jezdni nie może być niższa niż 3 m. Brak jest technologicznego, konstrukcyjnego i ekonomicznego uzasadnienia ustanowienia szlaku w tym miejscu.

Wariant II zaproponowany przez uczestnika F. K. przebiega od drogi głównej przez wybetonowane podwórze uczestnika K. K. (1) a następnie przez teren podrośnięty trawą.

Wariant ten jest najdogodniejszy przy uwzględnieniu interesu społeczno-gospodarczego bowiem najmniej obciąża działki uczestników i jest najkorzystniejszy dla działki władnącej przy obecnym sposobie jej użytkowania.

Wariant III zaproponowany przez uczestnika S. K. przebiegałby przez teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest on ponad dwukrotnie dłuższy od pozostałych projektowanych szlaków i charakteryzuje się największą zajętością szlaku oraz obciąża największą ilość działek.

Wariant IV – ewentualny przebiega prosto z drogi głównej przez wybetonowane podwórze uczestnika K. K. (1) w kierunku jego budynku mieszkalnego a dalej poprzez nasadzenia ogrodowe (rabaty i iglaki) przez wschodnią granicę działki siedliskowej K. K. (1) w ramach istniejącego ogrodzenia okalającego jego działkę. Ma on szerokość 4 m.

Wariant IVa różni się od wariantu IV tylko szerokością, która przy tym wariantcie wynosi 4,5 m.

Zarówno przy wariantcie IV jak i IV a, przy urządzeniu drogi koniecznej w miejscu nasadzeń ogrodowych nieruchomości siedliskowej uczestnika K. K. (1) należy wziąć pod uwagę wycięcie krzewów oraz usunięcie innych przeszkód które w obydwu wariantach nie mają charakteru trwałego (nie są trwale związane z podłożem). Mimo konieczności usunięcia nasadzeń nie nastąpi pogorszenie jakości elementów środowiska.

W przypadku wariantu IV i IV a, brak jest budynków wyczerpujących definicję wynikające z prawa budowlanego to jest obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem. Na zasadniczej części szlaku – według wariantu IV i IV a, teren jest wybrukowany. Obszar nie jest zajęty pod uprawy rolnicze. Usytuowanie w tym miejscu drogi koniecznej nie zagraża przydomowej oczyszczalni ścieków. Ogród przydomowy zostanie ograniczony bez wpływu na uprawy rolnicze. Ustanowienie w tym miejscu drogi koniecznej nie spowoduje zachwiania proporcji terenów zielonych, w zakresie wymogów opisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Dowód opinia biegłego rolnika k. 90-97 wraz z załącznikami k. 99-100 i materiałem fotograficznym k. 101-104, opinia uzupełniająca k. 133, opinia uzupełniająca złożona na rozprawie k. 157, opinia uzupełniająca po kolejnych oględzinach k. 305-308 wraz z załącznikami k. 309 i materiałem fotograficznym k. 310-312 oraz opinia uzupełniająca k. 341.

Wnioskodawca w przyszłości zamierza wykonać na działce oznaczonej nr (...), hale na sprzęty budowlane. On sam nie zajmuje się działalnością gospodarczą, którą prowadzi jego ojciec. W ramach tej działalności związanej ogólnie z budownictwem, ojciec wnioskodawcy posiada różnego rodzaju maszyny i sprzęty budowlane, które na chwilę obecną przechowuje w garażach znajdujących się na dz. ewid. (...). Część tych urządzeń i maszyn jest również garażowana na działce wnioskodawcy znajdującej się w R., os. (...), gdzie wnioskodawca ma własny dom. Działka ta ma powierzchnię około 15 arów. Na chwilę obecną nie wykorzystuje działki (...), ponieważ nie jest w stanie do niej dojechać.

Dowód: zeznania wnioskodawcy k. 367-368

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów urzędowych stanowiących dowody własności i wypisy z rejestru gruntów wydanych przez kompetentne organy w ramach ich kompetencji, mapy podziału działki (...) i opinii biegłych sądowych a to geodety mgr inż. P. B. i opinii biegłego rolnika E. G., protokołu oględzin oraz przesłuchania stron.

Opinie biegłego sądowego mgr inż. P. B. Sąd podzielił w całości, ponieważ zostały wykonane po dokonaniu oględzin, wnioskowanych przez strony wariantów drogi koniecznej oraz po wykonaniu pomiarów w oparciu o dokumentację geodezyjną, która została szczegółowo wykazana w opiniach. Żadna ze stron nie kwestionowała opinii sporządzonych przez biegłego sądowego geodetę.

W ocenie Sądu nie budzą wątpliwości co do fachowości opinii biegłego rolnika E. G., która przy ocenie wariantów drogi koniecznej wskazanych przez strony odniosła się każdorazowo do wskazanego w dokumentach, sposobu użytkowania a także przeznaczenia tych gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego. Wydając opinie uzupełniające, w sposób szczegółowy odniosła się do zarzutów pełnomocnika wnioskodawcy związanych z przebiegiem linii gazowej i wpływem rurociągu na możliwość ustanowienia w tym miejscu drogi koniecznej. Odniosła się również do zarzutów związanych z kwestiami zagospodarowania działki uczestnika F. K. a to zagadnień dotyczących możliwości zabudowania tej działki wskazując, że ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę może wydać tylko kompetentny organ, który zdecyduje o możliwości jej zabudowy.

Na wiarę zasługują zeznania wnioskodawcy Ł. K. (2) odnoszące się do sposobu użytkowania działki władającej w przyszłości przez niego. Sąd odmówił natomiast wiary tym zeznaniom, które dotyczą sposobu przejeżdżania przez wnioskodawcę a w szczególności jego ojca przed zabudowaniem działki oznaczonej numerem (...), a także sposobu dojeżdżania do działek powstałych po podziale dz. ewid. nr (...), ponieważ są one niespójne i nie znajdują potwierdzenia w innych dowodach zebranych w sprawie. Uczestnicy postępowania za wyjątkiem K. K. (1), zgodnie twierdzili, że właściciele działek w tym rejonie dojeżdżali zawsze po swoich gruntach, nie korzystając z działek sąsiednich i znając stosunki miejscowe należy potwierdzić tą praktykę.

Na wiarę zasługują zeznania uczestników F. K. i S. K., bowiem są wewnętrznie spójne i logiczne tak co do zabudowania obszaru gdzie była projektowana droga dojazdowa do dz. ewid. nr (...), jak również co do sposobu przejeżdżania przez K. K. (1) do swoich działek przed złożeniem wniosku o ustanowienie drogi koniecznej.

Zeznania uczestnika K. K. (1), w których wywodził, że droga do działek stanowiących jego własność, a obecnie również własność jego syna Ł. K. (1) prowadziła po stronie zachodniej jego działki siedliskowej, w tym po działce uczestnika F. K., nie zasługują na wiarę w kontekście dowodów zgromadzonych w sprawach, które toczyły się pomiędzy tymi stronami, a wcześniej także pomiędzy K. K. (1) a A. K. (2), z których wprost wynika, że A. K. (2) – ojciec F. K. nie godził się na to by K. K. (1) w jakiegokolwiek formie i w jakimkolwiek zakresie korzystał z działki stanowiącej jego własność. Zwracał mu również uwagę, że wykonywana przez K. K. (1) zabudowa działki oznaczonej obecnie numerem (...) spowoduje zamknięcie dojazdu do działek znajdujących się za jego budynkiem mieszkalnym.

Mając powyższe na względzie Sąd zważył co następuje:

Wobec zgłoszonego przez pełnomocnika wnioskodawcy wniosku o rozstrzygnięcie, który z wariantów drogi koniecznej jest najkorzystniejszy, Sąd w oparciu o przepis art. 318 kpc wydał postanowienie częściowe, dotyczące wyboru wariantu drogi koniecznej.

Zgodnie z art. 145 § 1 kodeksu cywilnego, 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).

Zgodnie z tym przepisem przesłaną ustanowienia drogi koniecznej jest **brak odpowiedniego dostępu** nieruchomości do drogi publicznej względnie do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych.

W rozumieniu art. 145 kodeksu cywilnego, „odpowiedni dostęp” do drogi publicznej zależy od potrzeb nieruchomości wymagającej tej drogi, innymi słowy miarodajne dla rodzaju, rozmiaru i kierunku drogi koniecznej oraz bliższych warunków jej używania, są owe potrzeby nieruchomości władnącej, potrzeby zaś tej nieruchomości wynikają z jej charakteru a więc sposobu jej użytkowania.

Przy ocenie potrzeb nieruchomości władnącej, decydujące jest czy zamierzone jej użytkowanie jest prawidłowe. Nowy sposób użytkowania nieruchomości powinien bowiem odpowiadać jej naturze.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, ocena dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej wymaga zawsze rozważenia, czyje prawo własności podlega silniejszej ochronie (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18.09.1998 r., III CKN 609/97 OSNC 1999 zesz. 3 poz. 55). W orzeczeniu z dnia 18.11.1998 r. wydanym w sprawie II CKN 45/98, Sąd Najwyższy podkreślił, że przepis art. 145 k.c. nie jest źródłem roszczeń o ustanowienie służebności drogowej zapewniającej łatwiejsze korzystanie nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej (niezbędnej) zapewniającej dostęp do drogi publicznej, przy czym o tym czy istniejący dostęp jest odpowiedni, decydują każdorazowo wszystkie okoliczności konkretnej sprawy.

Nie każda dająca się pomyśleć zmiana sposobu użytkowania nieruchomości (np. konieczność zakupu nowych innych maszyn czy zmiana sposobu prowadzenia gospodarstwa rolnego lub prowadzonej działalności gospodarczej) wystarczy aby uzasadnić żądanie drogi koniecznej. Ewentualny nowy zakres czy sposób prowadzenia gospodarstwa rolnego powinien odpowiadać naturze nieruchomości. Użytkowanie zaś nieruchomości jest prawidłowe, gdy odpowiada jej charakterowi, jej otoczeniu i gdy sposób użytkowania jej jest racjonalny. Ustanowienie służebności na cudzym gruncie może mieć charakter wyjątkowy. Zgodnie z orzeczeniem SN z dnia 21 marca 2003r., II CKN 2156/00 roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej nie służy w myśl art. 145 kc – jeżeli brak połączenia drogowego wywołany został rozbudową nieruchomości władnącej.

Przechodząc na grunt rozpoznawanej sprawy, w pierwszej kolejności należy podnieść to, że uczestnik K. K. (1), który otrzymał działki od swojego ojca w tym m.in. dz. ewid. nr (...), miał pełną świadomość tego, że po jego działce biegnie 4 metrowy pas przejazdu i przejścia ustanowiony m.in. na rzecz kaźdoczesnego właściciela dz. ewid. nr (...). Z zeznań tego uczestnika wynika, że garaże i budynki gospodarcze wystawił około roku 1998, a zatem po wykonaniu mapy z projektem podziału dz. ewid. nr (...). W związku z tym winien był liczyć się z tym, że przez takie zabudowanie swojej działki jak obecnie spowoduje, że dojazd do działek w tym do działki oznaczonej numerem (...), stanie się utrudniony, a jeśli chodzi o korzystanie z niektórych urządzeń i maszyn, nawet niemożliwym. Było to tym bardziej istotne, że począwszy od 2001r. pozostawał w sporze z A. K. (2), a potem uczestnikiem F. K., którzy zabraniali mu przejeżdżania po ich działce i wykonywania na działce oznaczonej numerem (...) jakichkolwiek aktów posiadania, dokonując jednocześnie jej ogrodzenia zgodnie z granicami ewidencyjnymi. Podjęcie mimo to budowy obiektów niezgodnie z uzyskanym zezwoleniem – bowiem należy być pewnym, że budynki garażowe, gospodarcze i mieszkalne z pewnością nie mogły być w planie zagospodarowania działki (...) zaprojektowane na drodze – zmierzało w istocie do wymuszenia dogodnych dla siebie rozwiązań.

W tej sytuacji wobec wskazania służebności przejazdu i przechodu w mapie podziału pochodzącej z 1998 roku do działki władnącej, w zasadzie zachodzi przesłanka negatywna do ustanowienia drogi koniecznej.

W stanie faktycznym ustalonym w sprawie jest jednak bezsporne, że wnioskodawca, na chwilę obecną nie ma dojazdu do swojej działki. Dlatego w ocenie Sądu należało co do zasady przyjąć, że wystąpienie przez niego z wnioskiem o ustanowienie drogi koniecznej, jest uzasadnione. Jednakże brak jest podstaw przy wyborze wariantu drogi koniecznej do uwzględniania planowanych potrzeb nieruchomości władnącej, która miałaby w przyszłości służyć wykonaniu na niej hali do przechowywania pojazdów, maszyn i urządzeń budowlanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą przez ojca wnioskodawcy. Jak już zaznaczono wcześniej, nie każda dająca się pomyśleć zmiana sposobu użytkowania nieruchomości, wystarczy aby uzasadnić żądanie ustanowienia drogi koniecznej w taki sposób by zabezpieczyć przyszłe potrzeby tej nieruchomości i uwzględnić w pełnym zakresie interes wnioskodawcy. Nie zmienia tego fakt, że zabudowy części szlaku projektowanego i prowadzącego do działki wnioskodawcy, dokonał jego ojciec.

Jak zaznaczono to również wyżej, ocena dopuszczalności ustanowienia służebności drogi koniecznej, wymaga zawsze rozważenia czyje prawo własności podlega silniejszej ochronie. Rozważając te elementy, Sąd nie może brać pod uwagę wyłącznie wygody jaką chce mieć wnioskodawca przy dojeżdżaniu do działki władnącej bez uwzględniania interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich. W związku z tym istotne są zarzuty uczestnika F. K. oraz S. K. dotyczące – w przypadku ustanowienia drogi koniecznej po ich działkach – ograniczenia możliwości ich zabudowy. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że wszystkie działki, zarówno władnąca, jak i też te, które mają być obciążone, znajdują się w terenie zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej. W związku z tym właściciele działek, które wskazano do obciążenia mają prawo korzystać z nich nieograniczonym zakresie i wymagać by wnioskodawca – w sytuacji gdy jego ojciec zajął drogę dojazdową, budując na niej garaże i budynki gospodarcze oraz budynek mieszkalny- dojeżdżał do swojej działki po działce ojca, zwłaszcza że zdecydowana większość szlaku, który został wskazany jako wariant IV i IVa biegnie po wybetonowanym podwórzu. Wskazywanie przez wnioskodawcę jako argumentu, przeciwko ustanowieniu drogi koniecznej według tych wariantów, potrzeby usunięcia drzew i innych nasadzeń oraz budynku grillowni, nie jest uzasadnione, bowiem w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, to uczestnik K. K. (1) powinien ponosić obciążenia wynikające z ustanowienia drogi koniecznej do działki syna, po jego nieruchomości skoro swoim działaniem doprowadził do braku możliwości dojeżdżania do działki władnącej od strony zachodniej po dz. ewid. nr (...).

Jak wynika z opinii biegłego rolnika, wycięcie iglaków i innych krzewów, nie będzie miało wpływu na zachowanie proporcji terenów zielonych w zakresie wymogów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie spowoduje strat w uprawach i nie pogorszy jakości elementu środowiska.

Nie bez znaczenia przy wyborze przez Sąd jako wariantu drogi koniecznej, wariantu nr IV poza przyczynami wskazanymi wyżej, jest również to, że inne warianty są mniej korzystane – jak wskazała to biegła rolnik – bowiem przebiegają po wielu działkach i są znacznie dłuższe od wariantu oznaczonego numerem IV. Należy tu również wskazać na to, że ustanowienie drogi koniecznej według wariantu wnioskodawcy, stanowiłoby dalsze zarzewie konfliktów pomiędzy rodziną K., a rodziną K., skoro strony te od wielu lat pozostają w konflikcie właśnie na tle korzystania z dostępu do drogi publicznej. W sytuacji gdy istnieją realnie inne możliwości urządzenia przez wnioskodawcę odpowiedniego dostępu do drogi, w zasadniczej części przez działkę stanowiącą własność jego ojca, brak jest podstaw by dokonywać wyboru wariantu wskazanego przez wnioskodawcę jako najkorzystniejszego.

Wariant IV i IVa różnił się wyłącznie szerokością. Jego przebieg był identyczny, jednakże Sąd dokonał wyboru wariantu IV jako najkorzystniejszego, z tej przyczyny, że zamyka się on w ramach ogrodzenia działki siedliskowej uczestnika K. K. (1), który przygrodził w ramach swojej nieruchomości część działki oznaczonej numerem (...) stanowiącej własność uczestnika S. K..

Na ostatniej rozprawie, która odbyła się w dniu 21 czerwca 2017r., uczestnik S. K. złożył oświadczenie, że wyraża zgodę na ustanowienie służebności częściowo po jego działce ale tylko w tym zakresie, w jakim jego działka jest zajęta przez

uczestnika K. K. (1) w ramach wystawionego przez niego ogrodzenia. To, że uczestnik K. K. (1) wykonał ogrodzenie na działce S. K. wynika wprost z opinii biegłego geodety mgr inż. P. B..

Wybrany przez Sąd wariant ustanowienia drogi koniecznej ma szerokość 4 metrów i w ocenie Sądu tak ustanowiona droga konieczna zabezpieczy potrzeby związane z dojazdem do nieruchomości władnącej. To, że nie uwzględni wszelkich wymagań wnioskodawcy, co do szerokości szlaku drogowego, wynika z rozważenia wszystkich okoliczności rozpoznawanej sprawy. Wnioskodawca będzie bowiem musiał, wobec tych zdarzeń, które zostały wcześniej opisane, dostosować sposób korzystania z działki władnącej do możliwości dojazdu do niej. Brak jest podstaw do przyjęcia, iż wnioskodawca musi mieć drogę o szerokości 4,5 metra bo na swojej działce chce wybudować hale w celu przechowywania pojazdów, maszyn i sprzętów budowlanych, skoro sam nie prowadzi na chwile orzekania działalności gospodarczej, a ponadto posiada własną działkę również w R., zabudowaną jego własnym domem, o dużej powierzchni ok. 15 arów, co umożliwi realizację jego planów w przyszłości bez zbędnego obciążania poprzez przejazd działek sąsiednich, co do których ich właściciele również mają określone plany inwestycyjne, które zamierzają realizować w przyszłości.

Zważywszy na powyższe, Sąd uznał, że wariant IV daje możliwość przyjęcia, że droga konieczna ustanowiona w sposób w nim określony będzie odpowiednia w rozumieniu powołanego wyżej art. 145 kodeksu cywilnego.

SSR Janina Furczoń