

POSTANOWIENIE

Dnia 24 października 2014r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 października 2014r. w Ś.

z wniosku z wniosku **J. R. (1), J. R. (2), R. W.**

przy udziale **J. B. (1), Z. B.**

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

postanawia:

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić solidarnie od wnioskodawców **J. R. (1), J. R. (2), R. W.** na rzecz uczestników **J. B. (1) i Z. B. 257 zł** tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w tym postępowaniu;

III. nakazać wnioskodawcom **J. R. (1), J. R. (2) i R. W.**, aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ś. kwotę **218,22 zł** tytułem zwrotu wydatków wyłożonych ze Skarbu Państwa na koszt opinii biegłego sądowego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy J. R. (1), J. R. (2) i R. W. wnieśli o ustanowienie na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...) objętych księgą wieczystą KW nr (...), położonej w G., służebności drogi koniecznej przez położoną w G. działkę o nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...), stanowiącej współwłasność uczestników J. B. (1) i Z. B.- na całej długości tej działki wzdłuż jej północno-zachodniej granicy pasem o powierzchni 0,0165 ha i szerokości 8 m.

W uzasadnieniu żądania podali, iż wstępną umową w sprawie sprzedaży gruntu z dnia 18 listopada 2008 r. wnioskodawcy oraz uczestnik J. B. (2) ustalili sprzedaż działek posadowionych w G. o nr (...) oraz części działki o nr (...). Zgodnie z ustaleniami dodatkowo z działki o nr (...) miała zostać wydzielona droga dojazdowa z wymienionych działek do drogi publicznej nr (...). Jednakże uczestnicy wycofali się z wcześniej podjętych ustaleń i ostatecznie nie wyrazili zgody na zaproponowany podział, co spowodowało poszukiwanie innych możliwości skomunikowania nieruchomości, jednakże kolejny projekt działu został zaopiniowany negatywnie przez Wójta Gminy Ś.. Wnioskodawcy wskazali, iż złożone przez nich w tym zakresie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. zostało oddalone postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2011 r., a wyrokiem z dnia 11 stycznia 2012 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny we W. oddalił skargę wnioskodawców w przedmiocie negatywnie zaopiniowanego podziału działek. Zdaniem wnioskodawców, najmniej uciążliwy dojazd do działki nr (...) możliwy jest przez działkę (...) - nr (...) wzdłuż jej północno-zachodniej granicy pasem o szerokości 8 m, Wskazali, iż uczestnicy zostali wezwani do ustanowienia służebności drogi koniecznej poprzez działkę nr (...), ale wezwanie pozostało bez odpowiedzi. Przeprowadzenie służebności drogi koniecznej w sposób zaproponowany przez wnioskodawców w pełni czyni zadość decyzji Wójta Gminy Ś. o warunkach zabudowy nr (...) oraz odpowiada pierwotnym ustaleniom na jakie zgodę wrazili w treści umowy przedwstępnej uczestnicy postępowania.

Uczestnicy Z. B. i J. B. (1) wnieśli o oddalenie wniosku w zakresie ustanowienia służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...) wskazując, że nie podpisywali umów wstępnych. Ponadto w piśmie procesowym z dnia 28 sierpnia 2012 r. podnieśli, iż wnioskodawcy posiadają już dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr (...), natomiast w miejscu wnioskowanej służebności drogi koniecznej uczestnicy posiadają ogródek i uprawiają warzywa dla własnych potrzeb. Nadto w piśmie z dnia 10 września 2012 r. uczestnicy wyjaśnili, iż umowa przedwstępna z dnia 18 listopada 2008 r. nie określała terminu jej realizacji, a dodatkowo nie została podpisana przez uczestniczkę Z. B.. Uczestnicy wskazali, iż wnioskodawcy dodatkowo dokupili od nich działkę nr (...), która miała służyć im jako droga dojazdowa. Ponadto wskazali, iż na działce nr (...) usytuowana jest studzienka z wodą odpływową z fundamentów i dachów budynku gospodarczego i mieszkalnego, działka jest ogrodzona z trzech stron żywopłotem i siatką, a w połowie jej długości, przy ulicy, stoi słup wysokiego napięcia uwidoczny na planie.

W piśmie z dnia 17 grudnia 2012 r. uczestnicy reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wnieśli o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej w całości, wskazując, iż w aktualnym stanie faktycznym i prawnym żądanie wnioskodawców narusza zasady współżycia społecznego, a także interes uczestników. Uczestnicy podkreślili, iż umowy notarialne przenoszące własność spowodowały, że umowa wstępna przestała mieć znaczenie prawne, bowiem strony w żadnej z tych umów nie potwierdziły notarialnie postanowień umowy wstępnej, a wnioskodawcy ani uczestnicy nie powołali się na żadną inną, nieformalną wstępną umowę sprzedaży. J. B. (1) i Z. B. podnieśli, iż domaganie się ustanowienia służebności drogi koniecznej przez działkę nr (...), wobec wykupienia działki nr (...), która jest drogą, narusza ich interes i zakłóci spokój. Uczestnicy podnieśli także, iż decyzja nr (...)/.2010 z dnia 14 grudnia 2010 r. Wójta Gminy Ś. o warunkach zabudowy została wydana w poprzednim stanie prawnym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny .

Nieruchomość rolna położona w G. składająca się z działki nr (...) o pow. 1,81 ha stanowiła gospodarstwo rolne zabudowane, które na podstawie dziedziczenia nabyła L. G.. Na jej wniosek działka ta została podzielona na działki nr (...) decyzją z dnia 10 kwietnia 2001 roku.

Umową sprzedaży z dnia 18 kwietnia 2001 roku L. G. sprzedała udział w 1/2 części we współwłasności działki nr (...) B. G.

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 18 kwietnia 2001 r. w aktach księgi wieczystej Kw nr (...).

Działkę nr (...) L. G. zbyła w dniu 24 kwietnia 2001 roku i działka ta została ona przyłączona do nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...), której właścicielem jest aktualnie U. K. .

Na podstawie umowy kupna – sprzedaży z dnia 25 marca 2003 roku L. G. i B. G. sprzedali Z. i J. B. (1) swoje udziały w działce nr (...) a nadto L. G. sprzedała uczestnikom niezabudowane działki nr (...)

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 25 marca 2003 roku w aktach Kw nr(...)oraz dokumenty w aktach księgi wieczystej (...), wypis z rejestru gruntów k. 232 .

Umową wstępną w sprawie sprzedaży gruntu z dnia 18 listopada 2008 r. wnioskodawcy J. R. (1) i R. W. i uczestnik J. B. (1) ustalili sprzedaż położonych w G. działek nr (...) i części działki nr (...), z której miała być wydzielona droga dojazdowa do wyżej wymienionych działek

Dowód:

- umowa wstępna z dnia 18 listopada 2008 r. – k. 19.

W listopadzie 2008 roku w porozumieniu z wnioskodawcami J. B. (1) zlecił geodecie Z. S. (1) prowadzącemu zakład geodezyjno –kartograficzny pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ś. w dniu 25 listopada 2008 r. opracowanie wstępnego projektu podziału położonych w G. działek (...). Projekt ten przewidywał wydzielenie z działki nr (...), pasa gruntu o szerokości 6 m, jako drogę prowadząca do działki nr (...), a tak wydzielona działka miała nosić nr geodezyjny

(...). Natomiast działka (...) stanowiąca drogę dojazdową do działek (...) od drogi publicznej miała być podzielona na działkę nr (...) i na działkę nr (...), która stanowiłaby powiększenie działki nr (...)

Dowód:

- wstępny projekt podziału działek (...) z dnia 25 listopada 2008r.

- k. 120 .

Do realizacji tego projektu podziału jednakże nie doszło , albowiem wnioskodawcy nie doszli do porozumienia z uczestnikami odnośnie warunków finansowych i uczestnik wycofał się z tego zlecenia, a prace geodezyjne zostały anulowane .

Ostatecznie umową przeniesienia prawa własności z dnia 8 stycznia 2009 r., sporządzoną w Kancelarii Notarialnej w Ś. przed notariuszem W. D. w postaci aktu notarialnego zarejestrowanego w Repertorium A, Numer (...), Z. B. i J. B. (1) przenieśli na rzecz J. R. (2) i J. R. (1) udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości składającej się z działek numer (...), niezabudowanej, objętej księgą wieczystą KW (...), a notarialną umową sprzedaży z dnia 9 stycznia 2009 r., sporządzoną w tej samej kancelarii (...) sprzedali R. W. udział w 1/2 części w prawie własności działek numer (...), niezabudowanych , objętych księgą wieczystą KW (...)

Dowód:

- umowa przeniesienia prawa własności z dnia 8 stycznia 2009 r. – k. 20-23

- umowa sprzedaży z dnia 9 stycznia 2009 r. Repertorium A, Numer (...) – k. 24-26

- zeznania wnioskodawcy J. R. (1) – k. 149-151, 278-279

- zeznania wnioskodawcy R. W. – k. 151-153, 278

- zeznania uczestnika J. B. (1) – k. 153-154, 278-279

- zeznania uczestniczki Z. B. – k. 154,

- pismo Powiatowego Biura geodezji i katastru w Ś. dnia 02 kwietnia 2013 roku j. 129 .

Działka nr (...), stanowiąca własność U. K. jest niezabudowaną działką rolną przylegającą bezpośrednio do drogi publicznej oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...). Działka zabudowana nr (...) położona w sąsiedztwie, stanowiąca własność uczestników B. także przylega jednym bokiem do tej samej drogi publicznej. Z tyłu działki (...) znajduje się działka nr (...) a za nią działka (...), obie stanowiące współwłasność wnioskodawców . Pomiedzy działkami (...) oraz działką nr (...) znajduje się działka nr (...), będąca współwłasnością wnioskodawców a stanowiąca drogę prowadzącą od drogi publicznej do działek nr (...)

Dowód: widok działek na wydruku z geoportalu krajowego k. 224 i 225.

W decyzji Nr (...) z dnia 14 grudnia 2010 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji pod nazwą „Budowa domów mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z drogą wewnętrzną i niezbędną infrastrukturą techniczną” przewidzianej do realizacji na działkach nr (...) oraz części działki nr (...) we wsi G., gmina Ś. Wójt Gminy Ś. orzekł, że warunkiem obsługi komunikacyjnej zjazdu na projektowaną drogę wewnętrzną z drogi powiatowej nr (...) jest uzyskanie zgody na włączenie części działki nr (...) pod projektowaną drogę wewnętrzną.

Dowód:

- decyzja Nr (...) Wójta Gminy Ś. z dnia 14 grudnia 2010 r. o warunkach zabudowy wraz z załącznikami – k. 7-10

W dniu 21 stycznia 2011 r. Wnioskodawcy wystąpili do Wójta Gminy Ś. z wnioskiem o wydanie opinii dotyczącej zgodności wstępnego projektu podziału działek nr (...) położonych we wsi G.. z warunkami zabudowy i zagospodarowania /w/w działek w celu utworzenia nowych sześciu działek, w tym cztery przeznaczone pod zabudowę domami jednorodzinnymi. Projekt ten opracowany przez geodetę Z. S. (2) przewidywał wydzielenie z działki nr (...) pasa gruntu szerokości 2 metry wzdłuż działki nr (...), o 2 metry, na poszerzenie tej drogi do 6 metrów, która miałaby prowadzić do nowo wydzielonych działek budowlanych i podział działek nr (...) na mniejsze działki budowlane.

Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2011 r. Wójt Gminy Ś. zaopiniował negatywnie wstępny projekt R. W., J. R. (2), J. R. (1) podziału nieruchomości nr (...) położonych we wsi G., wskazując, iż projekt ten jest sprzeczny z ustaleniami wcześniejszej decyzji nr (...) z dnia 14 grudnia 2010 r. ustalającej warunki zabudowy.

Postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. utrzymało w mocy zaskarżone przez wnioskodawców postanowienie Wójta Gminy Ś. z dnia 1 sierpnia 2011 r.

Wyrokiem z dnia 11 stycznia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 826/11, Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę wnioskodawców na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 31 sierpnia 2011 r.

Dowód:

- postanowienie Wójta Gminy Ś. z dnia 1 sierpnia 2011 r. – k. 11-12

- postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 31 sierpnia 2011 r. – k. 14-15

- wyrok Sądu Administracyjnego we W. z dnia 11 stycznia 2012 r., sygn. akt II SA/Wr 826/11 – k. 17

Wnioskodawcy J. R. (1) i R. W. skierowali do uczestników pismo z dnia 15 marca 2012 r., w którym wezwali J. B. (1) i Z. B. do wykonania umowy wstępnej z dnia 18 listopada 2008 r. poprzez wydzielenie i zbycie na ich rzecz własności części o szerokości 6 m z należącej do uczestników działki nr (...) na utworzenie odcinka drogi dojazdowej z drogi publicznej do działki nr (...). Wraz z wezwaniem wnioskodawcy przedstawili do zaakceptowania pierwotną wersję podziału zgodną z decyzją Wójta Gminy Ś. nr (...) o warunkach zabudowy, proponując zamianę projektowanej działki nr (...), która miałaby być wydzielona z działki uczestników B. o powierzchni 0,0165 ha – z przeznaczeniem dla wnioskodawców - na należącą do wnioskodawców projektowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,0126 ha z przeznaczeniem jej dla uczestników B. Wezwanie wnioskodawców pozostało bez odpowiedzi.

Dowód:

- wezwania wnioskodawców z dnia 15 marca 2012 r. wraz z projektem podziału działek – k. 32-36

Działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 0,1166 ha, położona w G., dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), aktualnie stanowi własność J. B. (1) i Z. B. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej majątkowej i jest zabudowana ich domem mieszkalnym. Działkę nr (...) oddziela od sąsiedniej działki nr (...) wysoki na 1,2 m i szeroki ma 1 m żywopłot, wzdłuż którego uczestnicy uprawiają warzywa. Przy ogrodzeniu działki nr (...) od strony ulicy znajduje się słup elektroenergetycznej sieci napowietrznej.

Działki oznaczone numerem (...) położone w G., dla których Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stanowią współwłasność: J. R. (2), J. R. (1) i R. W.. Działka nr (...) i część działki nr (...) została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną decyzją nr (...) Wójta Gminy Ś. z dnia 14 grudnia 2010 r. Dojazd do działek nr (...) prowadzi przez nabytą od uczestników B. działkę nr (...) stanowiącą nieutwardzoną drogą o szerokości nie przekraczającej 4 m. Ta droga jest dla wnioskodawców niewystarczająca, bo zbyt wąska, aby wjeżdżać sprzętem budowlanym od drogi publicznej nr (...) nr do ich działek nr (...), na których zamierzają się budować

Działka oznaczona numerem (...) położona w G., dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), sąsiaduje bezpośrednio z działką nr (...) (drogą) i stanowi aktualnie własność U. K.. Ta działka rolna nr (...) jest uprawiana przez ojca właścicielki.

Dowód:

- **odpis z Księgi Wieczystej Nr (...) – k. 27-31**
- **odpis z Księgi Wieczystej Nr (...) – k. 37-41**
- **odpis z Księgi Wieczystej Nr (...) – k. 245-246**
- **dokumentacja fotograficzna – k. 51**
- **opinia biegłego sądowego E. K. – k. 164-188**
- **ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego E. K. – k. 243**
- **zeznania wnioskodawcy J. R. (1) – k. 278-279**
- **zeznania wnioskodawcy R. W. – k. 278**
- **zeznania uczestnika J. B. (1) – k. 278-279**

W toku postępowania sąd zasięgnął opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii w celu ustalenia jakie istnieją warianty ustanowienia przebiegu drogi koniecznej do działek nr (...) od strony drogi publicznej .Biegły E. K. przedstawił dwa możliwe warianty :

Wariant I – z drogą konieczną ustanowioną na działce nr (...) stanowiącej własność uczestników J. i Z. B. - od strony działki nr (...), która zajmowałaby na działce uczestników powierzchnię **136 m²**. Droga konieczna w takim układzie ogranicza charakter nieruchomości służebnej , pozostawiając pas gruntu o szerokości 4,2 m.

Wariant II – droga konieczna ustanowiona na wąskim pasie gruntu działki nr (...), stanowiącej własność U. K. , która zajęłaby powierzchnię **42 m²** z działki U. K. i w istocie stanowiłaby poszerzenie już istniejącej i wydzielonej jako droga działki wnioskodawców nr (...) od strony działki nr (...) na odcinku ok.40 m o szerokości od 1,05 m do 1,15 m , dzięki czemu droga dojazdowa do działek wnioskodawców uzyskałaby szerokość 5 m .

Dowód:

- **opinia biegłego sądowego E. K.**
- **k. 164-188**
- **ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego E. K. – k. 243.**

Powyższe ustalenia zostały poczynione w oparciu o opisane wyżej akta ksiąg wieczystych i dokumenty urzędowe i prywatne , których treść nie budzi wątpliwości, a także w oparciu o zeznania uczestników postępowania, które są zgodne w zakresie poczynionych ustaleń. Nie było sporu między uczestnikami postępowania, że ostatecznie nie doszło do realizacji projektu wstępnego podziału działki (...) w listopadzie 2008 roku z powodu konfliktu powstałego na tle warunków finansowych.

Sporne natomiast między uczestnikami było, jakie to konkretne warunki miały usatysfakcjonować obie skłócone zainteresowane strony, ale w ocenie sądu nie ma to istotnego znaczenia, skoro w istocie do porozumienia nie doszło.

Sąd zważył.

Przepis art. 145. § 1. K.c. stanowi, że 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). Zgodnie natomiast z § 2 tego przepisu przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej 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, przy czym stosownie do treści § 3 tego artykułu przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Jak sąd ustalił wnioskodawcy nabyli od uczestników działki gruntu nr (...), które mają dostęp do drogi publicznej przez nabytą także działkę nr (...), jednakże jest ona zbyt wąska by przejechać sprzętem budowlanym, a wnioskodawcy nabyli je w celach zabudowy. Biegły geodeta przedstawił 2 możliwe warianty przeprowadzenia drogi koniecznej, pierwszy przez wydzielenie z działki uczestników nr (...) pasa gruntu drogi koniecznej o powierzchni 136 m², drugi polegający na poszerzeniu części działki (...) przy obciążeniu działki rolnej nr (...) będącej własnością U. K..

Wnioskodawcy optowali za I wariantem, odpowiadający wstępnemu projektowi podziału z listopada 2008 roku opracowanym przez nieżyjącego już geodetę Pana S., czemu sprzeciwiali się uczestnicy.

Wariant II został poparty przez wnioskodawców i uczestników już na etapie oględzin z udziałem biegłego geodety w trakcie opracowywania opinii, wnioskodawcy także uznali ten wariant za korzystniejszy jeszcze na rozprawie w dniu 16 maja 2014 roku i gdy sąd ustalił, kto jest właścicielem działki nr (...), wnieśli o wrzenie do udziału w prawie U. K., właścicielki tej działki, Jednakże wycofali się z tego stanowiska i ostateczni poparli wariant I.

W ocenie sądu, przy możliwości wyboru wariantu drogi koniecznej - obciążenie służebnością drogi koniecznej działki uczestników w wariantcie I – byłoby sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym, przede wszystkim uczestników postępowania. Uwzględnienie wniosku doprowadziłoby do tego, że poza uszczupleniem działki uczestników o 165 m², po obu stronach ich domu mieszkalnego przebiegały drogi, gdy od frontu budynku biegnie droga publiczna. Usytuowanie dróg od 3 stron, stanowiłoby niewątpliwie dla uczestników i ich następców prawnych nadmierną uciążliwość, ale także pozbawiłoby ich użytkowania części ogrodu warzywnego, który w tym miejscu się znajduje.

Natomiast wariant II dla właścicieli działki nr (...) nie stanowiłby żadnej uciążliwości, a wręcz przeciwnie przy tym wariantcie uzyskałaby ona dodatkową komunikację do działki (...) poprzez już istniejącą drogę wnioskodawców o nr (...), co niewątpliwie ułatwiłoby prowadzenie prac polowych a w przyszłości, gdyby działka miała być przeznaczona pod zabudowę, tym bardziej zyskałaby na funkcjonalności i wartości. W ten sposób zarówno właścicielka działki nr (...) jak i wnioskodawcy poprawiliby funkcjonalność swoich działek. Poza tym przy tym wariantcie powierzchnia działki nr (...) byłaby uszczuplona na urządzenie drogi tylko o 42 m², a więc czterokrotnie mniej niż kosztem działki uczestników B..

W tej sytuacji wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej przez obciążenie działki uczestników należało oddalić.

O kosztach postępowania, na które składają się koszty zastępstwa adwokackiego w pkt.II sentencji postanowienia orzeczono na podstawie przepisu art. 520§ 3 k.p.c. w związku z § 8 pkt.3) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ... (Dz U nr 163, poz. 1348 z późn.zmianami), a o zwrocie wydatków wyłożonych ze Skarbu P. na koszt opinii biegłego geodety na podstawie przepisu art. 83 ust.2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.