

Sygn. akt I Ns 158/15

POSTANOWIENIE

Dnia 30 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Jolanta Dziki

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2017 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) S.A. w P.

z udziałem (...) C.

o zasiedzenie służebności drogi koniecznej

postanawia:

I wniosek o zasiedzenie służebności drogi koniecznej oddalić;

II ustanowić na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości:

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...),

służebność drogi koniecznej, wyznaczonej na nieruchomości, położonej w K. gmina G., stanowiącej własność uczestnika postępowania (...) C., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), w granicach wyznaczonych linią łamaną w obszarze punktów A-B-C-D-E-F-G-H-692-I-J-K-L-M-N-A; przy czym droga konieczna przedstawiona jest na mapie sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii mgr inż. E. M. (1) w dniu 2 grudnia 2015 r., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 14 grudnia 2015 r. za numerem ewid. (...), stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia;

III zasądzić od wnioskodawcy (...) S.A. w P. na rzecz uczestnika postępowania (...) C. tytułem wynagrodzenia za ustanowienia służebności drogi koniecznej kwotę 25800,00 zł (dwadzieścia pięć tysięcy osiemset złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia do dnia zapłaty;

IV pozostawić wnioskodawcę (...) S.A. w P. oraz uczestnika postępowania (...) C. przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 158/15

UZASADNIENIE

(...) S.A. w P. wnosił o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości:

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...),

wyznaczonej na nieruchomości, położonej w K. gmina G., stanowiącej własność uczestnika postępowania (...) C., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), obejmującej prawo przejazdu, przechodu i przeprowadzenia urządzeń technicznych dla eksploatacji drogi, za wynagrodzeniem, precyzując, że droga konieczna przebiegać będzie w granicach wyznaczonych linią łamaną w obszarze punktów A-B-C-D-E-F-G-H-692-I-J-K-L-M-N-A przedstawionej na mapie sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii mgr inż. E. M. (1) w dniu 2 grudnia 2015 r., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 14 grudnia 2015 r. za numerem ewid. (...).

Uczestnik postępowania (...) C. przyłączył się do wniosku, wnosząc o przyznanie wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej w wysokości 28800,00 zł.

Następnie wnioskodawca (...) S.A. w P. dokonał modyfikacji wniosku, wnosząc o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie służebność drogi koniecznej w powyżej wskazanych granicach z dniem 3 listopada 2001 r. jako posiadacz służebności w dobrej wierze, a w przypadku przyjęcia złej wiary posiadacza z dniem 3 listopada 2011 r.; ponadto wnioskodawca zgłosił wniosek ewentualny o ustanowienie służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem we wskazanych powyżej granicach.

Uczestnik postępowania (...) C. wnosił o oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej; podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w zakresie ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) C. jest właścicielem nieruchomości położonej w K. gmina G., stanowiącej działkę oznaczoną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) (bezsporne).

Decyzją z dnia 26 maja 1976 r. Minister Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego udzielił zezwolenia na wyłączenie z państwowego gospodarstwa leśnego i przekazanie w zarząd i użytkowanie przedsiębiorstwu Cukrowni (...) w P. (poprzednik prawny Cukrowni (...) w budowie, następnie Cukrowni (...) S.A., a obecnie (...) S.A. w P.) gruntów leśnych, o pow. (...) ha wchodzących w skład oddz. (...) (...)a C. oraz oddz. (...) (...)a S. z przeznaczeniem pod budowę drogi dojazdowej, rurociągów oraz bocznicy kolejowej. Na podstawie decyzji nr (...) z dnia 26 maja 1976 r. dokonano rozgraniczenia własności terenów. Działki znajdujące się w ewidencji lasów (...) C. oznaczone przekazane Cukrowniom (...) w P. o łącznej powierzchni (...) ha oznaczone nr (...) c,d,f zostały ujęte na mapie i wytyczone kopcami granicznymi jako działki nr (...) (decyzja k. 52).

Protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 20 czerwca 1977 r. (...) C. przekazało Cukrowniom (...) w P. działki leśne oznaczone nr (...) /4 i (...) /5 położone w oddziale (...) e,d,f o ogólnej powierzchni (...) ha. Drzewostan z tych działek został wycięty i zagospodarowany przez (...) C. (protokół zdawczo-odbiorczy k. 55).

Decyzją z dnia 31 maja 1981 r. Minister Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego udzielił zezwolenia na wyłączenie z państwowego gospodarstwa leśnego kolejnych gruntów leśnych o powierzchni (...) ha położonych w oddziale (...) i (...) (...)a C. i przekazanie ich na rzecz Cukrowni (...) w budowie (poprzednik prawny (...) S.A. w P.) z przeznaczeniem na modernizację drogi dojazdowej łączącej cukrownię z drogą państwową E-81, z zaznaczeniem, że pozyskane w wyniku wyrębu drewno pozostaje w dyspozycji państwowego gospodarstwa leśnego (decyzja k. 56).

Protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 2 grudnia 1981 r. (...) C. przekazało Cukrowni (...) w budowie grunty leśne o powierzchni (...) ha położone w oddziałach (...) d, (...) f i (...) b (protokół zdawczo - odbiorczy k. 58).

Dnia 16 kwietnia 1982 r. Cukrownia (...) w budowie dokonała rozgraniczenia gruntów leśnych w oddziałach (...) c, (...) d, (...) f i (...) b (bezsporne).

Na części nieruchomości leśnej, wchodzącej w skład działki oznaczonej nr (...), położonej w K. gmina G. została urządzona droga dojazdowa do magazynów należących do (...) S.A. w P.. Cukrownia w porozumieniu z Nadleśnictwem C. dokonała usunięcia zadrzewienia, wybudowania drogi i wykonania jej oświetlenia. Uiszczała ponadto odszkodowania i opłaty związane ze zmianą przeznaczenia gruntów. Budowa drogi została zakończona w pierwszej połowie lat 80-tych XX wieku; termin zakończenia robót przewidziano na II kwartał 1983 r. Jest to droga asfaltowa dwujezdniowa z pasem dzielącym jezdnie i zjazdem. Kontur drogi wyznaczają krawężniki. W pasie jezdni i w pasie dzielącym jezdnie są zlokalizowane urządzenia techniczne, studnie kanalizacji deszczowej, latarnie uliczne, znaki drogowe. Od momentu wybudowania drogi cukrownia dokonuje czynności związanych z utrzymaniem drogi w należytych stanie. Droga wykorzystywana jest na potrzeby dojazdu własnego cukrowni oraz jej kontrahentów - plantatorów buraka cukrowego, przewoźników oraz innych dostawców i odbiorców. Droga stanowi jedyny dogodny dojazd do obiektu cukrowni od strony drogi krajowej nr (...) (bezsporne).

Granice działek wskazane w decyzjach zezwalających na przekazanie gruntów (...) C. pod budowę drogi na potrzeby cukrowni nie pokrywają się z faktycznym przebiegiem tej drogi (bezsporne).

Pozwem z dnia 2 lipca 2013 r. w sprawie I C 785/13 (...) C. wystąpił przeciwko (...) S.A. w P. o wydanie części działki nr (...) tj. w granicach drogi, znajdującej się w posiadaniu cukrowni. Prawomocnym wyrokiem z dnia 26 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie nakazał pozwanemu (...) S.A. w P. wydanie powodowi (...) C. części nieruchomości leśnej o powierzchni (...) m⁽²⁾ opisanej punktami A-B-C-D-A na mapie sporządzonej przez biegłą D. S. wpisanej w dniu 10 marca 2014 r. do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P.1402.2014.341, stanowiącej integralną część orzeczenia, wchodzącej w skład działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w obrębie K. gmina G., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), stanowiącej drogę dojazdową do magazynów zlokalizowanych na terenie cukrowni (akta I C 785/13 k. 84 - 177).

(...) S.A. w P. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości:

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz
- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...),

do których została urządzona droga dojazdowa, od strony drogi krajowej nr (...) (bezsporne).

Powierzchnia drogi koniecznej wyznaczonej na działce nr (...) wynosi 0,1786 ha. Droga konieczna wyznaczona jest linią łamaną w obszarze punktów A-B-C-D-E-F-G-H-692-I-J-K-L-M-N-A; przedstawiona jest na mapie sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji mgr inż. E. M. (1) w dniu 2 grudnia 2015 r., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 14 grudnia 2015 r. za numerem ewid. (...) (opinia biegłej sądowej w zakresie geodezji mgr inż. E. M. (1) k. 185 - 198).

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej jednorazowego wynosi:

1. w wariantcie I, odpowiadająca wzrostowi wartości nieruchomości władnącej - 28800,00 zł;
2. w wariantcie II odpowiadająca zmniejszeniu wartości nieruchomości służebnej - 25800,00 zł

(opinia biegłego sądowego w zakresie wycen nieruchomości mgr inż. J. J. k. 225 - 252, 312 - 317).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt sprawy I C 785/13 Sądu Rejonowego w Ciechanowie (k. 84 - 177), zebranych w sprawie dokumentów, a w szczególności odpisów z ksiąg wieczystych (k. 23 - 48), dokumentacji dotyczącej budowy drogi (stanowisko Okręgowego Zarządu Lasów Państwowych z 24 listopada 1975 r. k. 49 - 50, zlecenie k. 51, decyzja nr (...) z 26 maja 1976 r. k. 52, decyzja z 16 czerwca 1976 r. k. 53 - 54, protokół zdawczo - odbiorczy z 20 czerwca 1977 r. k. 55, decyzja nr (...) z 31 maja 1981 r. k. 56 - 57, protokół zdawczo - odbiorczy z 2 grudnia 1981 r. k. 58, protokół rozgraniczenia z 16 kwietnia 1982 r. k. 94, wniosek z 2 października 1979 r. k. 122 - 123, protokół rozgraniczenia z 20 października 1976 r. k. 136, decyzja z 21 września 1982 r. k. 296 - 298, notatka służbowa z 19 maja 1981 r. k. 394, notatka służbowa z 20 stycznia 1981 r. k. 395), opinii biegłego sądowego w zakresie geodezji i kartografii mgr inż. E. M. (1) (k. 185 - 198), opinii biegłego sądowego w zakresie wycen nieruchomości mgr inż. J. J. (k. 225 - 252, 312 - 317), mając ponadto na uwadze okoliczności bezsporne między stronami.

Powyższe dowody są w pełni wiarygodne, żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej. Należy wskazać, że ustalenia poczynione przez Sąd w zakresie stanu faktycznego są – w istocie – bezsporne między wnioskodawcą oraz uczestnikiem postępowania, za wyjątkiem daty w jakiej poprzednik prawny wnioskodawcy rozpoczął korzystanie z drogi dojazdowej. W tym zakresie Sąd ustalił, że budowa drogi miała miejsce w pierwszej połowie lat 80 - tych XX wieku. Termin zakończenia prac był przewidziany na II kwartał 1983 r. Wnioskodawca nie wykazał, co czego jest zobowiązany z mocy art. 6 kc, że rozpoczął korzystanie z drogi dojazdowej w dniu 1 lipca 1983 r. lub przed tą datą.

Szczególne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy mają opinie biegłych sądowych. Opinie biegłych sądowych nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Przedmiotem opinii biegłej sądowej mgr inż. E. M. (2) było sporządzenie projektu drogi koniecznej, przy uwzględnieniu, że jej przebieg jest bezsporny pomiędzy stronami. Natomiast biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. sporządził opinię na okoliczność ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w dwóch wariantach, uwzględniających wzrost wartości nieruchomości władnącej oraz zmniejszenie wartości nieruchomości obciążonej.

Sąd zważył, co następuje:

Jak wskazano na wstępie, wnioskodawca (...) S.A. w P. początkowo wnosił o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości:

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...),

wyznaczonej na nieruchomości, położonej w K. gmina G., stanowiącej własność uczestnika postępowania (...) C., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), obejmującej prawo przejazdu, przechodu i przeprowadzenia urządzeń technicznych dla eksploatacji drogi, za wynagrodzeniem, precyzując, że droga konieczna przebiegać będzie w granicach wyznaczonych linią łamaną w obszarze punktów A-B-C-D-E-F-G-H-692-I-J-K-L-M-N-A przedstawionej na mapie sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii mgr inż. E. M. (1) w dniu 2 grudnia 2015 r., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 14 grudnia 2015 r. za numerem ewid. (...). Następnie wnioskodawca (...) S.A. w P. zmodyfikował pierwotny wniosek, wnosząc o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie służebność drogi koniecznej w powyżej wskazanych granicach z dniem 3 listopada 2001 r. jako posiadacz służebności drogi koniecznej w dobrej wierze, a w przypadku przyjęcia złej wiary posiadacza z dniem 3 listopada 2011 r.; ponadto wnioskodawca zgłosił wniosek ewentualny o ustanowienie służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem we wskazanych powyżej granicach.

Sąd miał na uwadze, że zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem, o żądaniu ewentualnym sąd orzeka dopiero w razie oddalenia żądania podstawowego. W takiej sytuacji Sąd oddala w sentencji żądanie podstawowe, a w kolejnym punkcie orzeka o uwzględnieniu żądania ewentualnego. O żądaniu ewentualnym sąd orzeka zatem jedynie wówczas, gdy oddala pierwsze roszczenie powoda (wnioskodawcy), a zasądza ewentualne.

Odnosząc się do wniosku (...) S.A. w P. o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej wskazać należy, że - w ocenie Sądu - wniosek ten nie zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do art. 292 kc, służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio. Zgodnie zaś z art. 172 § 1 kc, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Zaś § 2 cyt. artykułu stanowi, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zgodnie zatem art. 172 kc samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia nieruchomości (służebności) musi zatem trwać nieprzerwanie przez określony ustawą czas. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiadał, czas posiadania swego poprzednika; jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze, czas jego posiadania w zakresie odpowiadającym treści służebności może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z okresem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej 30 lat (art. 176 kc).

Wskazać należy, że w postanowieniu z dnia 5 czerwca 2009 r. w sprawie I CSK 392/08 Sąd Najwyższy wskazał, że, posiadania prowadzącego do nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie nie należy utożsamiać z posiadaniem prowadzącym do nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność, zaś władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 kc, jako posiadanie zależne. Wskazać jednak należy, że do czasu otrzymania przez wnioskodawcę odpisu pozwu w sprawie I C 785/13, świadomość wnioskodawcy dotycząca podstaw posiadania drogi dojazdowej wynikała z dokumentacji dotyczącej przekazania gruntu leśnego pod budowę tej drogi, choć w istocie dotyczyła innego gruntu niż wskazany w tych decyzjach i protokołach.

Niewątpliwie bieg zasiedzenia rozpoczyna się z chwilą przystąpienia przez samoistnego posiadacza do wykonywania posiadanej służebności gruntowej, to znaczy do korzystania z urządzenia, o którym mowa w art. 292 kc (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 1967 r. w sprawie III CZP 12/67).

Trzeba wreszcie odnieść się do przesłanki dobrej wiary, która skutkować może krótszym lub przy jej braku – dłuższym terminem zasiedzenia.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie, stoi na stanowisku, że nie może być mowy o korzystaniu w dobrej wierze z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności drogi koniecznej, gdy właściciel nieruchomości w władającej, nie dysponuje zgodą właściciela nieruchomości obciążonej (lub jego poprzednika) w jakiegokolwiek postaci. Uznaje się przecież, że dobra wiara posiadacza samoistnego służebności gruntowej polega na usprawiedliwionym – w towarzyszących okolicznościach – przekonaniu, że przysługuje mu posiadane prawo. Wnioskodawca i jego poprzednicy prawni nie dysponowali żadnymi dokumentami, które mogły usprawiedliwiać ich przekonanie co do możliwości urządzenia na nieruchomości uczestnika postępowania drogi koniecznej i dalszej jej eksploatacji. Poprzednicy prawni wnioskodawcy dysponowali wprawdzie dokumentami przekazującymi im część działki nr (...) w posiadanie zależne na cele budowy drogi dojazdowej, jednakże - co bezsporne - granice działek wskazane w decyzjach zezwalających na przekazanie gruntów (...) C. pod budowę drogi na potrzeby cukrowni nie pokrywają się z faktycznym przebiegiem tej drogi. Co do zasady, przyjęć należałoby zatem, że wnioskodawca i jego poprzednicy prawni korzystali z nieruchomości uczestnika postępowania w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej drogi koniecznej jako jej posiadacze w złej wierze. Zdaniem jednakże Sądu, wnioskodawca i jego poprzednicy prawni pozostawali w przekonaniu, że przysługuje im takie prawo, choć niewątpliwie, zamiarem swym obejmowali inny teren

niż faktycznie zajmowany na potrzeby drogi dojazdowej. Tym niemniej, w ocenie Sądu, wnioskodawca (...) S.A. w P. nie wykazał, w jakiej konkretnie dacie rozpoczął korzystanie z drogi dojazdowej. Sąd ustalił, że nastąpiło to w pierwszej połowie lat 80 - tych XX wieku. Wskazać należy, że termin zakończenia prac przewidywany był na II kwartał 1983 r. , jednakże brak jest dowodów potwierdzających, że zakończenie prac nastąpiło zgodnie z harmonogramem tj. 30 czerwca 1983 r., a poprzednik prawny wnioskodawcy rozpoczął korzystanie drogi z dniem 1 lipca 1983 r. bądź wcześniej, co uzasadniałoby przyjęcie, że wnioskodawca (...) S.A. w P., po doliczeniu czasu posiadania swoich poprzedników prawnych, nabył przez zasiedzenie służebności drogi koniecznej w złej wierze, a więc z upływem 30 - letniego terminu.

Tym samym uznać należy, że wytoczenie (...) C. w dniu 2 lipca 2013 r. w sprawie I C 785/13 powództwa przeciwko (...) S.A. w P. o wydanie części działki nr (...), stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania, przerwało bieg zasiedzenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 kc w zw. z art. 175 kc.

W związku z powyższym Sąd oddalił wniosek (...) S.A. w P. o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej.

Odnosząc się natomiast do wniosku ewentualnego tj. o ustanowienie drogi koniecznej, wskazać należy, że wniosek ten zasługuje na uwzględnienie, co uznawał również w toku niniejszego postępowania uczestnik postępowania (...) C..

Zgodnie z art. 145 § 1 kc 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 gruntowej (droga konieczna). Stosownie zaś do § 2 cyt. artykułu przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mające dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Ponadto – stosownie do art. 145 § 3 kc – przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno – gospodarczy.

Wskazać należy, że okoliczności uzasadniające ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz użytkownika wieczystego nieruchomości:

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...),

obciążającej nieruchomości, położoną w K. gmina G., stanowiącej własność uczestnika postępowania (...) C., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), były pomiędzy stronami bezsporne. Strony zgodnie wskazywały na potrzebę urządzenia drogi, przebieg postępowania w tym zakresie, jak również budowę drogi przez poprzedników prawnych wnioskodawcy przy współudziale uczestnika postępowania w zakresie wytyczenia przebiegu drogi i wyrębu drzewa.

Bezspornym jest również, że budowa drogi nastąpiła w pierwszej połowie lat 80-tych XX wieku i jej przebieg fizycznie wyznaczony jest krawężnikami. Droga przebiega w granicach wyznaczonych linią łamaną w obszarze punktów A-B-C-D-E-F-G-H-692-I-J-K-L-M-N-A przedstawionej na mapie sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii mgr inż. E. M. (1) w dniu 2 grudnia 2015 r., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 14 grudnia 2015 r. za numerem ewid. (...).

W związku z powyższym Sąd ustanowił na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości:

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...),

służebność drogi koniecznej, wyznaczonej na nieruchomości, położonej w K. gmina G., stanowiącej własność uczestnika postępowania (...) C., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), w granicach wyznaczonych linią łamaną w obszarze punktów A-B-C-D-E-F-G-H-692-I-J-K-L-M-N-A; przy czym droga konieczna przedstawiona jest na mapie sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii mgr inż. E. M. (1) w dniu 2 grudnia 2015 r., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 14 grudnia 2015 r. za numerem ewid. (...), stanowiącej integralną część postanowienia.

Ponadto Sąd zasądził od wnioskodawcy (...) S.A. w P. na rzecz uczestnika postępowania (...) C. tytułem wynagrodzenia za ustanowienia służebności drogi koniecznej kwotę 25800,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia do dnia zapłaty. Sąd wysokość zatem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej ustalił zatem zgodnie z opinią biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. w wariancie II tj. jako wysokość odpowiadającą zmniejszeniu wartości nieruchomości obciążonej (służebnej). Sąd miał na uwadze, że już podczas budowy drogi, uczestnik postępowania (...) C. uzyskał korzyść w związku z urządzeniem drogi w postaci pozyskania drewna z wycinki lasu w granicach projektowanej drogi. Ponadto, zdaniem Sądu, należne wynagrodzenie powinno wprost odnosić się do wartości nieruchomości obciążonej, bowiem jest bezpośrednio związane z tą nieruchomością.

Jednocześnie, na podstawie art. 520 § 1 kpc, Sąd pozostawił wnioskodawcę i uczestnika postępowania przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie. Sąd miał na uwadze, że koszty postępowania zostały uiszczone przez wnioskodawcę, za wyjątkiem kosztów opinii uzupełniającej biegłego sądowego mgr inż. J. J., sporządzonej na skutek zastrzeżeń uczestnika postępowania; koszty tej opinii zostały uiszczone przez uczestnika postępowania.