

Sygn. akt XXVII Ca 1737/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2018r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Maja Smoderek

Sędziowie: SSO Małgorzata Sławińska

SSR del. Katarzyna Małyśa

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Arczewska

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie z wniosku (...) sp. z o.o. w W.

z udziałem K. F., J. O., Gminy K., M. M. (1), A. G., P. K., M. M. (2) i A. M.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji uczestniczki K. F.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piasecznie

z dnia 11 kwietnia 2017 r., sygn. akt I Ns 83/11

### **postanawia:**

1) oddalić apelację;

2) ustalić, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

**SSO Małgorzata Sławińska SSO Maja Smoderek SSR del. Katarzyna Małyśa**

Sygn. akt XXVII Ca 1737/17

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy w punkcie pierwszym ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne numer (...) położonych w miejscowości P., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą nr (...), służebność drogi koniecznej oraz przeprowadzenia mediów przez działki ewidencyjne numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą nr (...) w granicach oznaczonych na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę B. K., zaewidencjonowanej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym pod numerem (...) W punkcie trzecim postanowienia Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawcy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wynagrodzenie za ustanowienie służebności opisanej w punkcie pierwszym płatne w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności na rzecz uczestnika J. O. w wysokości 472,50 zł a na rzecz uczestnika K. F. w wysokości 940 zł.

Wydając powyższe postanowienie Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na dzień złożenia wniosku była właścicielem nieruchomości składających się z gruntów ornych stanowiących działkę o numerze ewidencyjnym (...) z obrębów O. - Ł. usytuowanych w województwie (...), powiecie (...), gminie K., miejscowość P., dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą nr (...), przy czym działka ta nie miała zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Decyzją z dnia 17 listopada został zatwierdzony projekt podziału powyższej nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) na działki o numerach ewidencyjnych:(...) przy czym działka o numerze (...) stanowi drogę wewnętrzną gruntową, przeznaczoną na dostęp do ulicy (...) oraz do pozostałych działek. Ustalono też, że pomiędzy działkami o numerach (...) a działką o numerze (...), będącą drogą publiczną, znajdują się działki o numerach (...). Właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) z obrębów O. - Ł. o powierzchni 444 m<sup>2</sup>, dla której dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest K. F.. Sąd Rejonowy ustalił, że teren tej działki to pas gruntu wzdłuż ul. (...), przeznaczony na jej poszerzenie oraz że nieruchomość ta jest nieogrodzona, niezagospodarowana i stanowi część drogi gruntowej. Ponadto nieruchomość ta znajduje się w zasięgu linii energetycznej, wodnej i będącej w trakcie budowy – kanalizacyjnej. Natomiast działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest przedmiotem współwłasności uczestniczek K. F. i J. O..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek złożony w niniejszej sprawie zasługiwał na uwzględnienie w przeważającej mierze. Co do zasadności ustanowienia służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy wskazał, że działki o numerach ewidencyjnych (...) nie miały prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 k.c. Natomiast co do samego przebiegu służebności Sąd Rejonowy uznał, że należy ją wyznaczyć zgodnie z wariantem numer 1 przedstawionym w opinii biegłej z zakresu geodezji. Zgodnie z tym wariantem służebność drogi koniecznej została wyznaczona od ulicy (...), stanowiącej działkę numer (...), poprzez fragment działki numer (...) o powierzchni 54 m<sup>2</sup> oraz poprzez fragment o powierzchni 22 m<sup>2</sup> działki numer (...), wydzielonej pod poszerzenie drogi. W ocenie Sądu Rejonowego opinia biegłej nie budziła zastrzeżeń, w tym także pełnomocnika K. F.. Sąd ten podkreślił, że działki numer (...) nie są obecnie wykorzystywane w żaden sposób, przy czym z uwagi na ich kształt i położenie z pewnością nie będą przedmiotem obrotu, a najprawdopodobniej w przyszłości staną się częścią drogi gminnej, to jest ulicy (...). Mając na uwadze art. 145 § 2 k.c. Sąd Rejonowy uznał, że opisany przez biegłą wariant numer 1 stanowić będzie odpowiedni dostęp do drogi publicznej z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości wnioskodawczyni oraz jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ta ma prowadzić.

Odnośnie wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy podkreślił w pierwszej kolejności, że K. F. wносиła o ustanowienie na swoją rzecz wynagrodzenia w wysokości 2 zł za m<sup>2</sup>. Ostatecznie wysokość tego wynagrodzenia została jednak ustalona według opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego, która przyjęła wartość gruntu w kwocie 25 zł za 1 m<sup>2</sup> oraz wskazała, że na sposób obliczenia wysokości wynagrodzenia ma wpływ wartość gruntu, jego powierzchnia a także tzw. współczynnik K, określający stopień ograniczenia dalszego korzystania z gruntu przez właściciela po ustanowieniu służebności. Sąd Rejonowy podzielił stanowisko biegłej, podkreślając, że nieruchomość uczestniczki nie jest w żaden sposób wykorzystywana, a z uwagi na jej kształt i położenie najprawdopodobniej będzie wykorzystana na poszerzenie drogi publicznej, co spowoduje, że ustanowiona służebność będzie pozbawiona jakiegokolwiek znaczenia. Sąd wskazał przy tym, że opinia nie była kwestionowana przez strony. Wobec powyższego Sąd Rejonowy, zgodnie z opinią biegłej, zasądził od wnioskodawcy na rzecz K. F. jednorazowe wynagrodzenie w kwocie 940 zł.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka K. F., zaskarżając je w części, to jest zakresie punktów pierwszego i trzeciego.

W apelacji postawiono zarzuty naruszenia prawa materialnego, to jest:

- art. 145 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem pierwszym nie będzie zbyt dużym obciążeniem dla właścicieli nieruchomości obciążonej, w sytuacji, gdy wariant ten w przeciwieństwie do wariantu drugiego obciąża aż dwie działki stanowiące własność uczestniczki K. F.;
- art. 145 § 3 k.c. poprzez przyjęcie, że ustanowienie służebności drogowej zgodnie z wariantem pierwszym jest zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości bez ustalenia i sprecyzowania, na czym to przeznaczenie polega oraz brak oceny, czy uwzględnia ono interes społeczno-gospodarczy;
- art. 145 § 1 k.c. poprzez przyznanie uczestniczce K. F. wynagrodzenia nieadekwatnego do skutków implikowanych ustanowieniem służebności drogi koniecznej w zaproponowanym kształcie uniemożliwiającej gospodarcze wykorzystanie, a przede wszystkim zabudowanie gruntu, na którym została ona ustanowiona, podczas gdy grunt ten w każdej chwili mógłby, wbrew twierdzeniom Sądu Rejonowego, stanowić przedmiot obrotu, a ponadto poprzez przyznanie odszkodowania jednorazowego w sytuacji, gdy uczestnik postępowania K. F., mając na względzie choćby koszty eksploatacyjne lub koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wynikające z przepisów prawa, jak choćby podatek od nieruchomości, wniosła o przyznanie jej wynagrodzenia okresowego adekwatnego do rzeczywistego obciążenia służebnością drogi koniecznej;
- art. 8 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług poprzez ich niezastosowanie i niepowiększenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności w wypadku uczestniczki K. F. o podatek VAT.

Ponadto uczestniczka zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu naruszenie prawa procesowego, to jest:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że działki (...) z pewnością nie będą przedmiotem obrotu, co nie znajduje oparcia w zebranych w sprawie materiale dowodowym oraz że ustanowienie służebności drogowej według wariantu pierwszego nie spowoduje utraty wartości obciążonych służebnością działek, co także nie znajduje oparcia w zebranych w sprawie materialne dowodowym;
- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, na podstawie jakich dowodów doszło do ustalenia, że wariant drugi ustanowienia służebności nie jest zgodny z obowiązującymi przesłankami przedmiotowej służebności oraz że przyjęcie wariantu pierwszego nie spowoduje utraty wartości obciążonych działek;
- art. 212 § 1 k.p.c. poprzez niedążenie przez sąd przez zadanie pytań uczestniczce K. F., aby uzupełniła ona zgłoszone przez siebie twierdzenia w piśmie z dnia 16 stycznia 2017 r. dotyczące przyznania wynagrodzenia okresowego adekwatnego do rzeczywistego obciążenia drogi koniecznej, to jest w wysokości 2 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie od każdej z nieruchomości władających.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zmianę wynagrodzenia zasądzzonego na jej rzecz, w tym powiększenie o podatek VAT. Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji. Ponadto wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego za obie instancje według norm przepisanych.

Wnioskodawca w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od uczestniczki K. F. na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy wskazuje, że wbrew twierdzeniom skarżącej w świetle wszystkich okoliczności sprawy uprawniona była ocena, że działki oznaczone numerami (...) nie będą w przyszłości przedmiotem obrotu. Odnośnie działki o numerze (...) należy uwzględnić szczególne usytuowanie tej działki, która biegnie wąskim pasem wzdłuż ulicy (...). Ustalenie takie wynika nie tylko z opinii biegłej z zakresu geodezji, ale także z oględzin nieruchomości z udziałem biegłej (por. protokół oględzin nieruchomości k. 360). Ponadto należy wskazać, że jak wynika z akt sprawy działka o numerze (...) jest uwzględniona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem 2 KZ – droga gminna (por. wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego k. 18-23). W tym kontekście wypada podkreślić, że na obszarze 2 KZ planowana jest przebudowana ul. (...), przy czym proponowana szerokość o liniach rozgraniczających to 12 m. (por. k. 30). Skoro zatem przewiduje się poszerzenie ulicy (...), jest oczywiste, że na ten cel zajęta zostanie działka numer (...), która bezpośrednio przylega do ul. (...) stanowiącej działkę o numerze (...). W tym zakresie stanowisko Sądu Rejonowego znajduje zatem poparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Perspektywa zajęcia działki numer (...) pod rozbudowę drogi została ponadto zauważona przez biegłą W. Z., która wskazała w opinii, że zgodnie z danymi z rejestru gruntów powierzchnia działki numer (...) stanowi teren wydzielony na poszerzenie drogi (k. 566). W tych okolicznościach ocena Sądu Rejonowego co do niemożliwości wykorzystania działki o numerze (...) na cele inwestycyjne była słuszna.

Natomiast odnośnie działki o numerze (...) wskazać należy, że z rejestru gruntów wprost wynika, że stanowi ona drogę (por. wypis z rejestru gruntów k. 66). Analiza wyrysu z mapy ewidencyjnej (k. 66) prowadzi natomiast do wniosku, że w istocie działka numer (...) stanowi część drogi publicznej (fizycznie umiejscowiona jest w miejscu, gdzie przebiega ulica (...) i faktycznie użytkowana jest jako ta droga). Wniosek taki płynie również z protokołu oględzin nieruchomości z udziałem biegłej z zakresu geodezji (k. 360v). Oczywiście należy pamiętać, że stan prawny tej nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej wskazuje, że działka numer (...) stanowi własność prywatną K. F. oraz J. O. i tej okoliczności Sąd Okręgowy nie kwestionuje. Jednak w tej sytuacji, biorąc pod uwagę faktyczne usytuowanie tej działki, trudno podzielić argumentację skarżącej, że wobec działki numer (...) miała ona określone plany inwestycyjne. Realizacja takich planów nie byłaby bowiem prawdopodobna w sytuacji, gdy grunt ten faktycznie jest wykorzystywany na cele publiczne. W tej sytuacji ocena Sądu Rejonowego, który uznał, że działka numer (...) nie może być przedmiotem obrotu nie naruszała normy art. 233 § 1 k.p.c.

Należy dodatkowo podkreślić, co powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena ta musi być uznana za prawidłową chociażby w równym stopniu z tego samego materiału dowodowego można wysnuć wnioski odmienne. Tym samym dla podważenia stanowiska Sądu Rejonowego nie ma znaczenia, że hipotetycznie działki o numerach (...) być może mogłyby być przedmiotem obrotu, jako że stanowią one własność prywatną. Jednak dla rozstrzygnięcia tej sprawy znaczenie miało, że realna możliwość inwestycyjnego wykorzystania tych działek była nikła, wobec czego ocena dokonana przez sąd pierwszej instancji niewątpliwie nie wymykała się poza granice swobodnej oceny dowodów.

Stawiając zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c. skarżąca podnosiła też, że sąd pierwszej instancji niezasadnie uznał, że ustanowienie służebności drogowej według wariantu pierwszego nie spowoduje utraty wartości obciążonych służebnością działek. Zarzut ten nie jest zasadny, ponieważ z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że wariant pierwszy opisany w opinii biegłej z zakresu geodezji w ocenie sądu pierwszej instancji przede wszystkim uwzględniał wynikający z art. 145 § 2 k.c. postulat jak najmniejszego obciążenia gruntów, przez które droga ma prowadzić. Natomiast nie można uznać, że sąd ten stoi na stanowisku, że ustanowienie drogi koniecznej według wspomnianego wariantu pierwszego w ogóle nie spowoduje utraty wartości obciążonych działek - w sytuacji, gdy zasądził na rzecz właścicieli wynagrodzenie.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie były również trafne postawione przez skarżącą zarzuty obrazy prawa materialnego.

Nie doszło do naruszenia art. 145 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z wariantem pierwszym nie będzie zbyt dużym obciążeniem dla właścicieli nieruchomości obciążonych. Skarżąca

argumentowała w tej kwestii, że wariant pierwszy, w przeciwieństwie do wariantu drugiego, obciąża aż dwie działki stanowiące jej własność. Podniesiona przez uczestniczkę argumentacja wskazuje, że w apelacji zarzuca ona w istocie naruszenie przez sąd pierwszej instancji przepisu art. 145 § 2 zd. 1, który stanowi, że przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Argumentacja skarżącej jest jednak chybiona, ponieważ Sąd Rejonowy przekonująco uzasadnił, dlaczego przeprowadzenie drogi koniecznej zgodnie z wariantem pierwszym odbędzie się z niewielkim obciążeniem nieruchomości stanowiącej przedmiot własności K. F.. W tym kontekście należy przede wszystkim podkreślić, że szczególne położenie działek o numerach (...), w tym ich usytuowanie w pobliżu drogi publicznej (a w przypadku działki numer (...) wręcz w drodze publicznej) oraz kształt tych działek wskazuje na niewielkie możliwości obrotu tymi działkami na wolnym rynku. Potwierdzeniem tego jest chociażby fakt, że działki te obecnie nie są wykorzystywane przez K. F.. Ponadto pomimo zapewnień uczestniczki o zamiarze inwestycyjnego wykorzystania tych nieruchomości, zgromadzony w sprawie materiał nie daje podstaw do uznania, że istnieją realne szanse na realizację takich planów, o czym była już mowa. W tych okolicznościach trzeba więc uznać, że Sąd Rejonowy uwzględnił wynikający z art. 145 § 2 zd. 1 k.c. postulat jak najmniejszego obciążania nieruchomości, na których ma być ustanowiona droga konieczna. Sąd ten wybrał bowiem wariant ustanowienia drogi koniecznej przez działki, które obecnie w ogóle nie są użytkowane przez ich właścicieli.

Powyższej oceny nie zmienia podkreślana w apelacji okoliczność, że droga konieczna wytyczona zgodnie z wariantem pierwszym obciąża aż dwie działki stanowiące własność uczestniczki K. F.. Zważyć bowiem należało, że jedna z tych działek, o numerze (...), w istocie stanowi część ulicy (...) i nie jest wykorzystywana przez skarżącą. Wobec tego faktycznie służebność będzie ustanowiona tylko na jednej działce, ponieważ na działce numer (...) i tak znajduje się już droga. Ustanowienie służebności na działce numer (...) nie stanowi więc żadnej uciążliwości dla uczestniczki i tym samym nie może być uznane za nadmierne obciążenie. Wręcz przeciwnie, dotychczasowe wykorzystanie działki o numerze (...) jako drogi stanowi argument przemawiający za ustanowieniem drogi koniecznej właśnie na tej działce, a nie na działkach oznaczonych numerami (...), przez które droga konieczna miałaby przebiegać zgodnie z wariantem drugim przyjętym przez biegłą z zakresu geodezji. Nie może przy tym umknąć z pola widzenia, że skarżąca w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie kwestionowała ustanowienia drogi koniecznej zgodnie z wariantem pierwszym. Również w treści apelacji uczestniczka złożyła w pierwszej kolejności wniosek o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zmianę wynagrodzenia zasądzonego na jej rzecz. Powyższe wskazuje, że w istocie skarżąca godzi się z koniecznością ustanowienia drogi koniecznej przez działki o numerach (...), a w niniejszym postępowaniu zmierza w szczególności do podwyższenia należnego jej wynagrodzenia.

Z wyżej omówionym zarzutem obrazy art. 145 § 2 k.c. łączy się także postawiony w apelacji zarzut obrazy art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, na podstawie jakich dowodów doszło do ustalenia, że wariant drugi ustanowienia służebności nie jest zgodny z obowiązującymi przesłankami przedmiotowej służebności oraz że przyjęcie wariantu pierwszego nie spowoduje utraty wartości obciążonych działek. Faktem jest, że uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie zawiera szczegółowego odniesienia się do okoliczności, że przygotowany przez biegłą wariant drugi wytyczenia drogi koniecznej nie może znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie. Jednak wniosek o niemożliwości zastosowania wariantu drugiego wytyczenia drogi koniecznej niewątpliwie wynika z przedstawionych wyżej okoliczności wskazujących, że ustanowienie drogi koniecznej zgodnie z wariantem pierwszym nie stanowi w istocie żadnej dolegliwości dla właścicielek działek o numerach (...). Działki te nie są obecnie wykorzystywane przez ich właścicielki i stan ten nie ulegnie w przyszłości zmianie. Trudno zatem uznać, że ustanowienie służebności według wariantu drugiego stanowiłoby mniejszą dolegliwość dla właścicieli nieruchomości, przez które miałaby przebiegać droga konieczna według tego wariantu.

Ponadto przeciwko ustanowieniu służebności według wariantu drugiego przemawiał fakt, że służebność byłaby w tym przypadku ustanowiona na działkach nie pochodzących z podziału nieruchomości władnącej. Na tę okoliczność powołano się w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Była to niewątpliwie kwestia istotna w kontekście wyboru właściwego wariantu wytyczenia drogi koniecznej, ponieważ zgodnie z art. 145 § 2 zd. 2 k.c. 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. Taka właśnie sytuacja zachodziła w niniejszej sprawie, ponieważ pierwotna nieruchomość wnioskodawczyni stanowiąca działkę ewidencyjną o numerze (...) została podzielona na działki o numerach ewidencyjnych (...), które nie miały dostępu do drogi publicznej. Powyższa okoliczność stanowiła istotny argument na rzecz ustanowienia drogi koniecznej według wariantu pierwszego, co zostało prawidłowo ocenione przez sąd pierwszej instancji. Zdaje się, że konieczność takiego wytyczenia drogi koniecznej rozumiały także wszystkie strony niniejszego postępowania, ponieważ jego uczestnicy, w tym także skarżąca, wyrażali zgodę na przeprowadzenie służebności według wariantu pierwszego. Podsumowując, pomimo tego, że uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie wyjaśnia w sposób kompleksowy analizowanych wyżej okoliczności, należy uznać, że jego treść pozwala na prześledzenie toku rozumowania sądu pierwszej instancji i uznanie, że był on prawidłowy.

Sąd Okręgowy nie podziela również stanowiska skarżącej, że doszło do obrazy art. 145 § 3 k.c. poprzez przyjęcie, że ustanowienie służebności drogowej zgodnie z wariantem pierwszym jest zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. Zgodnie z art. 145 § 3 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy. Skarżąca argumentowała, że Sąd Rejonowy nie ustalił i nie sprecyzował, na czym to przeznaczenie polega oraz nie przeprowadził oceny, czy uwzględnia ono interes społeczno-gospodarczy. Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że rzeczywiście w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia brak szczegółowego odniesienia się do kwestii przeprowadzenia drogi koniecznej z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego. Powyższe nie oznacza jednak, że sąd pierwszej instancji kwestii tej nie uwzględnił w swoim rozstrzygnięciu. W treści uzasadnienia sąd ten odniósł się bowiem do okoliczności związanych z przeznaczeniem i położeniem działek o numerach (...), które w jego ocenie wpływają na ograniczoną możliwość obrotu tymi nieruchomościami. Podzielając takie stanowisko Sądu Rejonowego trzeba wskazać, że ze względu na perspektywę wykorzystania działki o numerze (...) na poszerzenie ulicy (...) oraz mając na uwadze fakt, że działka o numerze (...) faktycznie stanowi część tej ulicy, nie może budzić wątpliwości, że interes społeczno-gospodarczy nie sprzeciwia się wytyczeniu przez te działki drogi koniecznej. Ponadto, skoro działki te obecnie nie są wykorzystywane przez K. F. w żaden sposób, przy czym brak realnych podstaw, aby w przyszłości stan ten uległ zmianie, to nie ma również przekonujących racji na rzecz stanowiska, że interes społeczno-gospodarczy sprzeciwia się ustanowieniu na tych działkach drogi koniecznej.

Nie jest również trafny zarzut naruszenia art. 145 § 1 k.c. poprzez przyznanie uczestniczkce K. F. wynagrodzenia nieadekwatnego do skutków implikowanych ustanowieniem służebności drogi koniecznej. Skarżąca w tym zakresie podnosiła, że grunt, przez który została przeprowadzona droga konieczna, może stanowić przedmiot obrotu a usytuowanie na nim drogi koniecznej uniemożliwia jego zabudowanie. Stanowisko skarżącej nie jest jednak zasadne, co wynika chociażby z poczynionych już rozważań. W tym miejscu można wskazać ponadto, że K. F. podnosiła w toku postępowania, że działki ewidencyjne o numerach (...) mają dla niej wartość ekonomiczną i że łączy z nimi określone plany inwestycyjne. Powyższe twierdzenia nie znalazły jednak żadnego odzwierciedlenia w materiale dowodowym i nie mogły wpłynąć na zmianę zaskarżonego postanowienia w zakresie wysokości zasądzonego wynagrodzenia. Była już mowa o tym, że brak jest realnych możliwości obrotu nieruchomością stanowiącą działkę (...) i nie ma w tym miejscu potrzeby powtarzać przytoczonej argumentacji. Natomiast odnośnie możliwości zabudowania tej nieruchomości, wskazać należy, że i w tym zakresie stanowisko skarżącej nie zasługuje na uwzględnienie. Wymaga przypomnienia, że szerokość tej działki wynosi zaledwie około 6 m. Wobec tego nie budzi wątpliwości, że nie istnieje żadna realna możliwość wzniesienia na tej działce zabudowy. Wniosek taki wynika także z przepisów rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którymi budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy oraz nie mniejszej niż 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy (§ 12 ust. 1). Ponadto o niemożliwości zabudowy na tej działce decyduje fakt, że nieruchomość ta znajduje się w zasięgu linii energetycznej, wodnej i będącej w trakcie budowy – kanalizacyjnej, na co słusznie zwrócił uwagę sąd pierwszej instancji. Możliwość zabudowy nie istnieje także w odniesieniu do działki oznaczonej numerem (...), ponieważ jest ona faktycznie wykorzystywana jako droga. Uwzględniając takie wykorzystanie działki numer (...) jest oczywiste, że działka

ta nie będzie mogła posłużyć skarżącej do ewentualnego powiększenia powierzchni przeznaczonej pod zabudowę, która zdaniem uczestniczki mogłaby powstać na działce numer (...).

Wobec nietrafności podnoszonych przez skarżącą zarzutów należy uznać, że Sąd Rejonowy słusznie zasądził wynagrodzenie na rzecz uczestniczki w wysokości podanej w operacie szacunkowym przygotowanym przez biegłą z zakresu wyceny nieruchomości. Opinia ta została wszechstronnie uzasadniona i mogła stanowić podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. W szczególności należy mieć na uwadze, że biegła szczegółowo podała, jakie okoliczności miały wpływ na określenie jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 940 zł, wskazując między innymi na charakter gruntu będącego drogą, brak możliwości wprowadzenia zabudowy kubaturowej ze względu na usytuowanie sieci infrastruktury technicznej w części podziemnej gruntu, położenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem 2 KZ – droga gminna oraz brak możliwości postrzegania działek jako gruntu inwestycyjnego.

W apelacji skarżąca podnosiła ponadto, że Sąd Rejonowy powinien był zasądzić na jej rzecz wynagrodzenie okresowe zamiast wynagrodzenia jednorazowego, co również, jej zdaniem, świadczyło o obrazie art. 145 § 1 k.c. Zarzut ten nie jest jednak zasadny. W pierwszej kolejności należy wskazać, że niewątpliwie na podstawie art. 145 § 1 k.c. możliwe jest zasądzenie nie tylko jednorazowego albo okresowego odszkodowania. Sąd, ustanawiając w trybie art. 145 k.c. służebność drogi koniecznej, powinien ustalić sytuację gospodarczą i osobistą żądającego ustanowienia takiej służebności oraz sytuację właściciela gruntów sąsiednich, a następnie oznaczyć taki sposób wynagrodzenia, który by uwzględniał interesy obu stron (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969 r. III CRN 379/68).

Wobec tego należy przyjąć, że w realiach niniejszej sprawy możliwość zasądzenia okresowego wynagrodzenia byłaby możliwa, gdyby przemawiały za tym jakieś szczególne okoliczności. W niniejszej sprawie brak jest jednak racji wskazujących na potrzebę zasądzenia wynagrodzenia okresowego. Skarżąca argumentowała, że Sąd Rejonowy powinien mieć na względzie koszty eksploatacyjne związane z utrzymaniem nieruchomości. Należy jednak zauważyć, że skarżąca nie wykazała, że ponosi koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, przez które będzie przeprowadzona droga konieczna. Ponadto postępowanie dowodowe wykazało, że skarżąca w żaden sposób nie korzysta z tych nieruchomości, co poddaje w wątpliwość, że ponosi ona szczególne koszty związane z ich utrzymaniem. Tym samym nie zostało wykazane, że zrekompensowanie skarżącej niedogodności związanych z ustanowieniem służebności nie będzie możliwe w formie jednorazowego odszkodowania. Natomiast z pewnością sama konieczność płacenia podatku od nieruchomości, przez które przebiega droga konieczna, nie stanowi szczególnej okoliczności uzasadniającej zasądzenie wynagrodzenia okresowego, ponieważ jest to normalna konsekwencja związana z pozostawianiem właścicielem nieruchomości.

Nie był również zasadny zarzut naruszenia art. 8 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (dalej jak: ustawa o VAT) poprzez ich niezastosowanie i niepowiększenie o podatek VAT wynagrodzenia za ustanowienie służebności zasądzzonego na rzecz uczestniczki K. F..

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o VAT opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, zwanym dalej "podatkiem", podlega odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Natomiast z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o VAT wynika, że przez świadczenie usług, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, rozumie się między innymi każde świadczenie na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, które nie stanowi dostawy towarów w rozumieniu art. 7, w tym również zobowiązanie do powstrzymania się od dokonania czynności lub do tolerowania czynności lub sytuacji. W ocenie Sądu Okręgowego można uznać, że tego rodzaju cechy ma ustanowienie służebności drogi koniecznej. Jednakże, jak podnosi się w orzecznictwie, usługa w rozumieniu przepisów ustawy VAT podlega opodatkowaniu tylko wtedy, kiedy spełnione są ponadto dwie dalsze przesłanki - podmiot świadczący ją musi mieć status podatnika podatku od towarów i usług, o którym mowa w art. 15 ust. 1 i ust. 2 ustawy o VAT i status ten odnosi się do tej właśnie, skonkretyzowanej czynności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2017 r., II CSK 33/17 i przywołane tam orzecznictwo).

Uczestniczka K. F. nie wykazała w toku niniejszego postępowania, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług, co już przesądza, że zgłoszone przez nią żądanie podwyższenia zasądzonego wynagrodzenia o ten podatek jest niezasadne. Tym bardziej skarżąca nie wykazała, że prowadzi ona jakąkolwiek działalność, która obejmuje odpłatne ustanawianie służebności gruntowych. W związku z tym nie zachodzą podstawy do uznania uczestniczki za podatnika i uwzględnienia jej wniosku o podwyższenie zasądzonego wynagrodzenia o podatek od towarów i usług.

Uczestniczka zarzuciła także w apelacji, że doszło do obrazy art. 212 § 1 k.p.c. poprzez niedążenie przez sąd pierwszej instancji przez zadanie pytań, aby uzupełniła ona zgłoszone przez siebie twierdzenia w piśmie z dnia 16 stycznia 2017 r. dotyczące przyznania wynagrodzenia okresowego adekwatnego do rzeczywistego obciążenia drogi koniecznej, to jest w wysokości 2 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie od każdej z nieruchomości władnącej. Zarzut ten również nie jest zasadny. Zgodnie z art. 212 § 1 k.p.c. sąd na rozprawie przez zadawanie pytań stronom dąży do tego, aby strony przytoczyły lub uzupełniły twierdzenia lub dowody na ich poparcie oraz udzieliły wyjaśnień koniecznych dla zgodnego z prawdą ustalenia podstawy faktycznej dochodzonych przez nie praw lub roszczeń. W ten sam sposób sąd dąży do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, które są sporne. Na gruncie tego przepisu uznaje się, że przytoczenie twierdzeń przez strony może nastąpić wtedy, gdy sąd, zadając pytania stronie, będzie zmierzał do pozyskania twierdzeń istotnych z punktu widzenia rozpatrywanej przez niego oceny prawnej żądania, której strona – dokonując dotychczasowych przytoczeń – mogła nie brać pod uwagę. Uzupełnienie twierdzeń strony będzie natomiast wchodziło w rachubę wtedy, gdy w ocenie sądu dotychczasowe jej przytoczenia są niezupełne [tak E. T. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Postępowanie rozpoznawcze, wyd. V Opublikowano: WK 2016].

W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach tej sprawy nie zachodziła potrzeba przytoczenia ani uzupełnienia twierdzeń przez K. F., nad czym czuwać miałby sąd na podstawie art. 212 § 1 k.p.c. Należało mieć bowiem na uwadze, że w toku postępowania uczestniczka w sposób kategoryczny przedstawiła swoje stanowisko co do wysokości oczekiwanego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. W tym zakresie brak było podstaw do uznania, że jej twierdzenia i wnioski w tym zakresie są niezupełne albo że istnieją okoliczności, których uczestniczka mogła nie brać pod uwagę. Taką ocenę potwierdza dodatkowo fakt, że przez znaczną część postępowania uczestniczka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Należy też wskazać, że uczestniczka miała możliwość odniesienia się do kwestii wysokości wynagrodzenia obliczonego przez biegłą z zakresu szacowania nieruchomości. Ponadto nie może umknąć z pola widzenia, że Sąd Rejonowy zasądził stosowne wynagrodzenie w kwocie wynikającej z obliczeń biegłych, w całości podzielając w tym zakresie stanowisko biegłej. Natomiast argumenty skarżącej odnośnie wysokości wynagrodzenia nie były zasadne, co wynika również z argumentacji przedstawionej w niniejszym uzasadnieniu. Wobec tego nawet w przypadku przytoczenia przez skarżącą dodatkowych twierdzeń w tym zakresie, brak jest podstaw do uznania, że wynagrodzenie zasądzone na jej rzecz mogłoby być wyższe.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację, o czym orzeczono w punkcie pierwszym postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie drugim postanowienia zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.