

Sygn. akt I Ns 30/17

POSTANOWIENIE

Dnia 07 lipca 2020 roku

Sąd Rejonowy I Wydział Cywilny w G. w składzie:

Przewodniczący: SSR Janusz Supiński

Protokolant: Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 07.07.2020r.

sprawy z wniosku T. K., Z. K.

z udziałem P. (...) w W.

o ustanowienie drogi koniecznej

postanawia:

I. Na nieruchomości uczestnika postępowania P. (...)w W., położonej w miejscowości O. gmina W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) ustanowić na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w miejscowości O. gmina W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) służebność drogi koniecznej polegającej na prawie swobodnego przechodu i przejazdu pojazdami o dopuszczalnej masie całkowitej nie większej niż 3,5t z wyjątkiem strażackich wozów bojowych, o powierzchni 64 m², oznaczonej w opinii uzupełniającej i na planie biegłego sądowego R. N. (1) z dnia 21.08.2019r. (karta 532-535, 537), stanowiącymi integralną część niniejszego orzeczenia, jako wariant nr 2 i ograniczoną obwodnicą łączącą punkty 11-12-13-14-2-3-15-16-17-11.

II. Zasądzić od wnioskodawców T. i Z. małż. K. na rzecz uczestnika postępowania P. (...) w W. kwotę 8.004,84 (osiem tysięcy cztery 84/100) złotych tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, w tym kwotę 1.496,84 zł tytułem podatku VAT, należnego od przyznanego wynagrodzenia.

III. Zasądzić od wnioskodawców T. i Z. małż. K. na rzecz uczestnika postępowania P. (...) w W. kwotę 15.559,66 (piętnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć 66/100) złotych tytułem odszkodowania, w tym kwotę 1.458,66 zł tytułem podatku VAT, należnego od części przyznanego odszkodowania.

IV. Ustalić, że wszelkie koszty związane z urządzeniem drogi koniecznej, określonej w pkt I. oraz utrzymaniem tej drogi w stanie właściwym ponoszą właściciele nieruchomości władnącej.

V. Zasądzić od wnioskodawców T. i Z. małż. K. na rzecz uczestnika postępowania P. (...) w W. kwotę 3.000,00 (trzy tysiące) złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania.

Sygn. akt I Ns 30/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy – **T. K. i Z. K.** - domagali się ustanowienia za wynagrodzeniem na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w miejscowości O. gmina W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) służebności drogi koniecznej na nieruchomości uczestnika postępowania P. (...)w W., położonej w miejscowości O. gmina W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...). W uzasadnieniu wnioskodawcy podnieśli, iż są właścicielami w/w działki nr (...), sąsiadującej z działką uczestnika (...),

oznaczonej jako działka nr (...). Argumentowali dalej, że działka nr (...), pomimo położenia bezpośrednio przy drodze krajowej nr (...), nie ma dostępu do tejże drogi publicznej, bowiem G. (...) w W., jak zarządca drogi, odmówiła wydania zgody na utworzenie zjazdu. Wnioskodawcy wreszcie podnieśli, że ukształtowanie i zagospodarowanie okolicznych nieruchomości umożliwia stworzenie drogi koniecznej wyłącznie w oparciu o nieruchomość uczestnika postępowania.

Uczestnik postępowania – **P. (...) w W. (dalej (...))** – pierwotnie wniósł o oddalenie wniosku o ustanowienie drogi koniecznej, wskazując, że wnioskodawcy dysponują zwyczajowym wjazdem do działki nr (...) bezpośrednio z drogi publicznej od strony działki nr (...), ewentualnie z uwagi na istniejącą możliwość dojazdu do nieruchomości wnioskodawców drogą gruntową przebiegającą poprzez działkę nr (...) pomiędzy budynkiem a brzegiem jeziora. Ostatecznie (...) poparł wniosek wnioskodawców co do zasady optując za tym, by służebność drogi koniecznej została ustanowiona zgodnie z wariantem II określonym przez biegłego geodetę R. N. (1) w oparciu o stanowisko zaprezentowane przez biegłego z zakresu budownictwa (...) z modyfikacją eliminującą parking.

Sąd ustalił, co następuje:

Wnioskodawcy T. K. i Z. K. są właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości O. gmina W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej o numerze (...) o powierzchni 0,0688 ha. Nieruchomość wnioskodawców graniczy z drogą krajową nr (...), działkami oznaczonymi numerami geodezyjnymi (...) (należącą do uczestnika postępowania) i 128/3 oraz przylega do jeziora Ś..

Uczestnik postępowania P. (...) w W. dysponuje z kolei – jako właściciel – działką gruntu, oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położoną w miejscowości O. gmina W., zapisaną w księdze wieczystej numer (...) o powierzchni 0,2071 ha. Nieruchomość ta skomunikowana jest z drogą publiczną (drogą krajową nr (...)) poprzez zjazd.

dowód: odpis księgi wieczystej k 31-37, 307-308

wypis z rejestru gruntów k 38

Wnioskodawcy T. K. i Z. K., przed wniesieniem wniosku w niniejszej sprawie, zabiegali w trybie administracyjnym o zgodę na lokalizację w ciągu drogi krajowej nr (...) zjazdu do działki na 128/2, ale spotkali się z ostateczną odmową.

dowód: decyzja k 40-49

odpis wyroku k 423

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest ustalony wyżej stan faktyczny, co wynika z nie budzących wątpliwości dokumentów, nie kwestionowanych twierdzeń samych zainteresowanych i jednoznacznych, licznych opinii biegłych R. N. (1), A. K. (1) i A. S. (1)

Poza sporem także, uwzględniając oczywiście stanowisko (...), prezentowane w końcowej fazie postępowania, jest zasadność samego roszczenia wnioskodawców o ustanowienie drogi koniecznej oraz ewentualny jej przebieg. Wprawdzie bowiem proces dochodzenia stron do zgodności w zakresie zasadności utworzenia drogi koniecznej dla działki nr (...) w oparciu o grunty leżące na działce nr (...) był długotrwały i obfitujący w liczne opinie biegłych różnych specjalności, to jednak ostatecznie strony doszły do miejsca, w którym spotkały się ich poglądy i co do potrzeby ustanowienia przedmiotowej drogi koniecznej, i co do jej przebiegu tj. wariantu drugiego określonego przez biegłego geodetę R. N. (1) w oparciu o stanowisko zaprezentowane przez biegłego z zakresu budownictwa (...). Jediną modyfikacją tego wariantu była likwidacja parkingu, zaprojektowanego przez biegłego R. N. (1), który ewentualnie mógłby zostać urządzony pomiędzy szlakiem drogi koniecznej, a drogą krajową nr (...). Przeciwno powstaniu tamże parkingu protestował uczestnik postępowania, podnosząc, że bliskość ewentualnego parkingu do ruchliwej drogi skutkować będzie uszkodzeniami zaparkowanych pojazdów np. przez kamienie lecące spod kół przejeżdżających aut

czy śnieg zsuwany z drogi w okresie zimowym. Przeciwnego zdania byli wnioskodawcy, którzy twierdzili, że odległość od drogi do parkingu byłaby na tyle duża, iż gwarantowałyby bezpieczeństwo zaparkowanych pojazdów.

Będąc przy wspomnianej kwestii zakresu drogi koniecznej i – w szczególności – ewentualnego parkingu Sąd dostrzegł przede wszystkim, że na mocy art. 145 k.c. jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej. Przy przeprowadzaniu służebności drogowej należy uwzględniać, zgodnie z treścią art. 145 § 3 k.c., interes społeczno-gospodarczy. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno bowiem nastąpić przy uwzględnieniu potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, ale z jak najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (zob. post. z 13.2.1985 r., III CRN 311/84, L.). Uwzględnienie interesu społeczno-gospodarczego przy ustanawianiu służebności drogi koniecznej oznacza, że należy starać się tak wytyczyć drogę konieczną, aby nie była ona zarzewiem konfliktów i przyszłych sporów pomiędzy sąsiadami (zob. post. SN z 21.3.1983 r., III CRN 14/83, OSP 1983, Nr 12, poz. 259; post. SN z 13.2.1985 r., III CRN 311/84, L.). Klauzula ta nakazuje wszechstronne i wnikliwe rozważenie całokształtu okoliczności sprawy celem dokonania prawidłowej, niebudzącej wątpliwości oceny, czy naprawdę istnieje i na ile jest rzeczywista potrzeba ustanowienia służebności drogowej, np. wyjęcia spod uprawy pasa użytków rolnych i przeznaczenia go na drogę (por. post. SN z 13.7.1965 r., III CR 120/65, OSNPG 1966, Nr 5–6, poz. 21; post. SN z 11.3.1970 r., III CRN 36/70, OSN 1970, Nr 11, poz. 207) [tak: S., Komentarz, Kodeks cywilny, red. G. 2017). Przyjmuje się, że nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jeśli nie można z tej drogi korzystać w zakresie koniecznym do prawidłowego sposobu użytkowania tej nieruchomości. Użytkowanie nieruchomości jest prawidłowe, gdy odpowiada jej charakterowi (właściwości gleby, wielkości), jej otoczeniu i gdy sposób użytkowania jej jest racjonalny. Przy ocenie prawidłowego sposobu użytkowania nieruchomości chodzi nie tylko o dotychczasowe użytkowanie, lecz także o to, czy w ogóle określone używanie nieruchomości pozwala uznać za konieczne posiadanie dostępu do drogi publicznej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2012 r., sygn. IV CSK 423/12, L. nr 606443). Zgodnie z art. 145 § 2 zd. 1 k.c. sąd winien uwzględnić potrzeby nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi koniecznej, ale chodzi tu o potrzeby warunkujące w ogóle możliwość korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i właściwościami. Poprawa komfortu użytkowania własnej nieruchomości nie jest bowiem przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej. Wyłącznie dla większej wygody wnioskodawców uczestnik nie może być tak dalece ograniczany w prawie własności swoich działek [tak: M., Kodeks cywilny, Komentarz, red. O. 2018).

Wracając na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że niewątpliwie nieruchomości wnioskodawców nie posiada w chwili obecnej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, jaką jest droga publiczna nr (...), co czyni zasadnym sam wniosek o ustanowienie drogi koniecznej. Niewątpliwym też jest, że – w myśl art. 145 § 2 kc – drogę konieczną należy określić z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. O ile zatem sam przebieg szlaku drogi został w toku postępowania dookreślony przez strony (wariant II opinii biegłego R. N.) i zasługuje on na akceptację, o tyle kwestia parkingu przy tworzonej drodze koniecznej jest elementem ubocznym i dodatkowym, mającym za zadanie przede wszystkim określenie rodzaju rekompensaty za likwidację istniejącego parkingu na działce nr (...) w miejscu w którym będzie przebiegać tworzona droga konieczna. Skoro zatem uczestnik postępowania jako właściciel nieruchomości obciążonej oprotestował zamysł stworzenia miejsc parkingowych, to stanowisko to winno być wzięte pod uwagę, a nawet winno być decydujące o treści rozstrzygnięcia sądowego. Bez znaczenia przy tym dla określenia zakresu drogi koniecznej pozostaje fakt, że wskutek stworzenia drogi koniecznej prowadzącej do działki nr (...) likwidacji ulegnie istniejący parking na terenie należącym do (...). Rekompensatą owej likwidacji nie musi przecież być odtworzenie miejsc parkingowych w innym miejscu, ale może to być stosowne odszkodowanie (o czym będzie jeszcze mowa).

Reasumując powyższą część rozważań, Sąd stanął na stanowisku zasadności utworzenia drogi koniecznej dla nieruchomości wnioskodawców w oparciu o nieruchomości (...), przy jednoczesnym określeniu zakresu owej służebności jak w wariantcie II opinii uzupełniającej i na planie biegłego sądowego R. N. (1) z dnia 21.08.2019r. (karta 532-535, 537) i ograniczoną obwodnicą łączącą punkty 11-12-13-14-2-3-15-16-17-11. Tak określony przebieg drogi koniecznej z jednej strony umożliwi wnioskodawcom korzystanie z przedmiotu swojej własności, a – z drugiej

– obciąży nieruchomości (...) w możliwie najmniejszym stopniu. Jednocześnie, dookreślając sposób przyszłego korzystania z ustalonej służebności drogi koniecznej, Sąd dostrzegł treść opinii biegłego A. S. (1), w której wskazał on, że bezpieczeństwo budynku posadowionego na działce nr (...) i położonego w pobliżu szlaku owej drogi wymaga ograniczenia masy całkowitej pojazdów, które będą mogły poruszać się po spornej trasie do poziomu 3,5 tony (z wyjątkiem strażackich wozów bojowych). Mając na uwadze fakt, że strony nie kwestionowały opinii biegłego A. S. co do omawianej materii, co oznacza akceptację poglądów biegłego w tym zakresie, Sąd uznał, że należy wprowadzić do orzeczenia wspomniane ograniczenie i tak też uczynił.

Będąc przy ocenie opinii biegłego A. S. (1) i szerzej ocenie wszystkich opinii biegłych R. N. (1) i A. S. (1), stwierdzić należy, że początkowo spotykały się one z krytyką stron, a biegli po kilkakroć uzupełniali swoje opracowania. Ostatecznie jednak protesty stron zanikły, a sami zainteresowani – jak już wyżej wspomniano – zaakceptowali wnioski płynące z pracy biegłych. Biorąc pod uwagę fakt, że procesy myślowe, zaprezentowane w owych opiniach nie nasuwały zastrzeżeń, wnioski wysuwane przez obu w/w biegłych pozostają logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, Sąd uznał prace biegłych R. N. (1) i A. S. (1) za fachowe, rzetelne i bezstronne, a także oparł na nich swoje orzeczenie.

Przechodząc od zagadnień spornych pomiędzy stronami wskazać trzeba, że jedyną w sumie kwestią sporną w niniejszym postępowaniu pozostało wynagrodzenie za należne uczestnikowi postępowania za ustanowienie służebności.

Rozważania w tej materii rozpocząć należy od stwierdzenia, że „Wynagrodzenie przysługuje za sam fakt ograniczenia prawa własności, nie jest wymagane wykazanie konkretnej szkody materialnej po stronie nieruchomości obciążonej i jej właściciela (zob. W. Kocon, Droga, s. 62–65; W.J. Katner, Wynagrodzenie, s. 1154). Wysokość, zarówno jednorazowego wynagrodzenia, jak i świadczeń okresowych, powinna, w zależności od stanu faktycznego, uwzględniać: uszczerbek majątkowy (*damnum emergens* i *lucrum cessans*), kompensację utraconych korzyści, a także niedogodności dla właściciela obciążonej nieruchomości z powodu ustanowienia służebności (zob. post. SN z 8.9.2016 r., II CSK 804/15, L.) ... Składniki wynagrodzenia i ich wartość ustala sąd odnoszący się równocześnie do sytuacji gospodarczej i osobistej obu właścicieli (zob. post. SN z 17.1.1969 r., III CRN 379/68, OSNCP 1969, Nr 12, poz. 223), rozmiarów i charakteru ewentualnej szkody po stronie nieruchomości obciążonej, a także dodatkowych kosztów ponoszonych z tego tytułu przez jej właściciela. Uwzględnienie związanych z tym nakładów finansowych poczynionych i wymaganych może zwiększyć kwotę wynagrodzenia (zob. wyr. SN z 6.3.1984 r., III CRN 29/84, OSNCP 1984, Nr 10, poz. 180). Jednak zasadą jest obciążenie właściciela nieruchomości władnącej obowiązkiem ponoszenia kosztów za usprawnienie drogi, na której będzie wykonywana służebność. Okoliczności powstania potrzeby dostępu do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich nie powinny mieć wpływu na wielkość wynagrodzenia, np. poprzez jego obniżenie, tylko z tego względu, że potrzeba ustanowienia służebności powstała pomiędzy dawnymi współwłaścicielami (zob. post. SN z 9.10.1984 r., III CRN 225/84, OSNCP 1985, Nr 5–6, poz. 82) [tak: M. Z. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, W. 2019, L./El]. W realiach niniejszej sprawy Sąd wyróżnił cztery elementy, składające się na wysokość szeroko rozumianego wynagrodzenia należnego (...) z tytułu ustanowienia drogi koniecznej.

Pierwszym z elementów jest wynagrodzenie za korzystanie przez właścicieli nieruchomości władnącej z pasa gruntu stanowiącego szlak służebności drogowej. Określając wysokość tego składnika Sąd oparł się na treści opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. K. (1), a konkretnie opinii uzupełniającej z dnia 30.09.2019r. k 567 tabela dla wariantu nr 2, gdzie biegły wskazał wysokość wynagrodzenia za obszar wjazdu (1367 zł) i pas służebności (5141 zł). W ocenie Sądu bowiem biegły A. K. sporządził swoje opinie w sposób fachowy i rzetelny, na podstawie dostępnego materiału, wyprowadzając logiczne wnioski i prowadząc prawidłowe obliczenia. I wprawdzie opinia z 30.09.2019r. spotkała się z zarzutami stron, to godnym podkreślenia jest fakt, że biegły na wszystkie te zastrzeżenia odpowiedział w kolejnych opiniach uzupełniających, tłumacząc w sposób cierpliwy i fachowy podstawy swoich obliczeń. W efekcie tego krytyka pracy biegłego A. K. ustala, co oznacza, że strony zaakceptowały opracowania tegoż rzeczoznawcy. Niezależnie od tego Sąd uznał, że biegły w sposób w pełni logiczny i transparentny dookreślił sposób dokonania swoich wyliczeń, w szczególności co do zakresu współkorzystania z obszaru wjazdu przez poszczególnych przyszłych użytkowników, co – tym bardziej – uzasadnia pozytywną ocenę jego pracy i umożliwia oparcie na niej orzeczenia końcowego. W efekcie

należało określić omawiany element wynagrodzenia na poziomie kwoty 6.508 zł. Kwotę tę należy potraktować jako wartość netto i doliczyć do niej wysokość należnego podatku VAT według skali 23 %. Obowiązek ten wynika bowiem wprost z postanowienia Sądu Najwyższego z 13.01.2016r. sygn. akt V CSK 225/15 oraz jednolitego orzecznictwa sądów administracyjnych, nakazujących przyjąć, że do wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej na nieruchomości należącej do podatników podatku VAT należy doliczyć stosowny podatek VAT w stawce 23 %. W sprawie nie ulega wątpliwości, że uczestnik postępowania jest podatnikiem podatku pośredniego VAT, a ustanowienie drogi koniecznej w zakresie korzystania ze szlaku tej drogi jest usługą, co skutkuje obłożeniem wynagrodzenia (to w kwocie 6.508 zł) daniną publiczną (tu podatkiem VAT). W efekcie wysokość brutto wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej w zakresie odpłaty za korzystanie przez właścicieli nieruchomości władnącej z pasa gruntu stanowiącego szlak służebności drogowej wynosi 8.004,84 zł.

Drugim elementem szeroko rozumianego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej jest odszkodowanie za ujemny wpływ służebności na pozostałe części nieruchomości obciążonej, co w realiach niniejszej sprawy ogranicza się do ujemnego wpływu owej służebności na pas ziemi pomiędzy szlakiem drogi koniecznej a drogą publiczną nr (...). Nie ulega wątpliwości, że ów pas ziemi zostanie z chwilą utworzenia drogi koniecznej wyłączony z normalnej eksploatacji (obecnej i przyszłej) przez właściciela gruntu. Pomijając bowiem nawet podnoszoną wyżej kwestię możliwości lub braku możliwości stworzenia w tym rejonie miejsc parkingowych z uwagi na ewentualne negatywne oddziaływanie sąsiedniej drogi publicznej o znacznym natężeniu ruchu (kwestia ta nie była zresztą przedmiotem inicjatywy dowodowej żadnej ze stron), wskazać warto, że utworzenie nieograniczonej możliwości przemieszczania się osób i pojazdów drogą konieczną do działki nr (...) zawsze będzie stwarzać potencjalne niebezpieczeństwo dla osób i rzeczy, znajdujących się w omawianym pasie gruntu. Trudno zatem planować i realizować jakiegokolwiek zamierzenia gospodarcze na skrawku ziemi położonym pomiędzy ruchliwą arterią komunikacyjną a drogą konieczną, co do której niemożliwym jest określenie (nawet w przybliżeniu) natężenia ruchu. O ile zatem można przypuszczać, że omawiany pas gruntu może zostać zagospodarowany jako element zieleni, to jednak z pola widzenia nie powinien umknąć fakt, że nieruchomość obejmująca działkę nr (...) służy do prowadzenia działalności gospodarczej, a sam uczestnik jest osobą prawną, zajmującą się właśnie działalnością gospodarczą. W takim też znaczeniu należy oceniać możliwości zagospodarowania nieruchomości obciążonej i ewentualne perspektywy eksploatacyjne (bądź ich brak) poszczególnych jej części. Wysokość owego odszkodowania została wskazana w opiniach biegłego A. K. z 30.09.2019r. i 25.11.2019r. (k 567 i 607) jako suma kwot 2.659 zł i 3.683 zł (łącznie 6.342 zł). Kwotę tę należy powiększyć o wartość podatku VAT według stawki 23 %, co wynika z treści uchwał Sądu Najwyższego z 22.04.1997 w sprawie III CZP 14/1997 i z dnia 17.05.2007r. sygn. akt III CZP 150/06. Sąd Najwyższy stwierdził tamże bowiem, że odszkodowanie za szkodę poniesioną przez podatnika VAT na skutek zniszczenia rzeczy, nie obejmuje podatku VAT mieszczącego się w tej cenie, w zakresie w jakim poszkodowany może obniżyć należny od niego podatek o kwotę podatku naliczonego przy nabyciu rzeczy. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że (...), jako podatnik podatku VAT nie będzie mógł odliczyć od wysokości odszkodowania za ujemny wpływ służebności na pozostałe części nieruchomości obciążonej żadnego podatku VAT, a zatem w całości podatek VAT od tego odszkodowania będzie dla uczestnika podatkiem należnym, co skutkuje koniecznością doliczenia do omawianego wynagrodzenia stosownej kwoty podatku VAT. Wartość zatem omawianego odszkodowania brutto to kwota $6.342 \text{ zł} + 23 \% = 7.800,66 \text{ zł}$.

Trzecim elementem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej jest zwrot uczestnikowi postępowania skapitalizowanej wysokości podatku od nieruchomości, w części zajętej przez drogę konieczną. Wartość tę oszacował biegły A. K. (1) w opinii z 16.04.2018r. k 297. Wartość ta była początkowo kwestionowana przez wnioskodawców, a biegły w kolejnej opinii wskazał podstawę i sposób jej naliczenia. Owo uzupełnienie nie spotkało się już w opozycją ze strony wnioskodawców, co oznacza, że najwyraźniej zaakceptowali stanowisko biegłego. Tym niemniej warto wskazać, że kwota ta stanowić ma zwrot właścicielowi gruntu obciążonego części kosztów związanych z utrzymaniem ustanowionej służebności drogi koniecznej (tu w postaci zwrotu podatku od nieruchomości). Warto też wspomnieć o tym, że przyjęta przez Sąd wysokość owego skapitalizowanego podatku od nieruchomości obejmuje powierzchnię rzeczywiście zajęta ostatecznie przez szlak drogi koniecznej do nieruchomości wnioskodawców (vide opinia biegłego A. K. z k 297), bez dodatków w postaci np. pasa gruntu leżącego pomiędzy wytyczoną drogą a szosą.

Czwartym wreszcie elementem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej jest odszkodowanie za zniszczenie parkingu, istniejącego w chwili obecnej w miejscu, gdzie powstać ma droga konieczna do nieruchomości wnioskodawców. Fakt istnienia tamże miejsc parkingowych i konieczność ich likwidacji w chwili tworzenia drogi koniecznej są niesporne w sprawie. Spornym zaś jest zagadnienie rekompensaty należnej (...) za likwidację przedmiotowego parkingu. W toku postępowania wnioskodawcy proponowali uczestnikowi odtworzenie parkingu w innym miejscu na terenie nieruchomości (...). Uczestnik postępowania nie wyraził jednak na to zgody, domagając się odszkodowania finansowego. Dokonując oceny stanowisk stron należy przede wszystkim dostrzec, że (...), swoim kosztem i staraniem stworzyło w minionym czasie miejsca parkingowe, które ulegną likwidacji z chwilą realizacji postanowienia sądowego o ustanowieniu służebności drogi koniecznej do nieruchomości wnioskodawców. W tym też zakresie (...) będzie osobą poszkodowaną, a wysokość tej szkody równa będzie wysokości ekwiwalentu za koszty wybudowania parkingu, wyliczonej przez biegłego A. K. (1) w opinii z 16.04.2018r. k 297 na kwotę 7.224 zł. Wyrównanie owej szkody mogłoby – za zgodą stron - nastąpić w różnorodny sposób np. poprzez odtworzenie parkingu na nieruchomości (...) w innym niż dotychczasowe miejscu na koszt wnioskodawców. Warunkiem jednak takich rozwiązań byłaby zgoda (...) i wskazanie przez uczestnika stosownego miejsca na gruncie. Skoro jednak (...) nie wyraziło zgody na takie rozwiązanie, to jedynym możliwym sposobem naprawienia szkody, jaką uczestnik poniesie w związku z ustanowieniem drogi koniecznej jest forma finansowa. Wysokość owego odszkodowania, jak już wskazano, określił biegły A. K., a wyliczenia te pierwotnie spotkały się z krytyką wnioskodawców. Wskutek owych zastrzeżeń biegły wydał kolejne opinie uzupełniające, a wnioskodawcy zaniechali składania kolejnych zarzutów. Niezależnie jednak od tego stwierdzić należy, że wyliczenia biegłego A. K. znajdują oparcie w materiale dowodowym sprawy, są logiczne, fachowe i zgodne z doświadczeniem życiowym. Na uwagę też zasługuje fakt, że przedmiotowy parking obejmuje jedynie dwa miejsca postojowe, wyłożone kostką, co sprawia, że koszt ich odtworzenia mieści się w granicach kwoty wyliczonej przez biegłego. To wszystko sprawia, że można oprzeć się na owych wyliczeniach przy formułowaniu orzeczenia końcowego. Jednocześnie wskazać trzeba, że do wartości 7.224 zł, wynikającej z obliczeń biegłego, nie można dodawać podatku VAT. Jak bowiem wynika z treści powołanych powyżej uchwał Sądu Najwyższego odszkodowanie za szkodę poniesioną przez podatnika VAT na skutek zniszczenia rzeczy ustalone według ceny rzeczy nie obejmuje podatku VAT w zakresie, w jakim poszkodowany może obniżyć należny podatek o kwotę podatku naliczonego przy nabyciu rzeczy. Co istotne przy tym, to to, że „skorzystanie przez podatnika podatku VAT z możliwości obniżenia kwoty należnego od niego podatku o kwotę podatku naliczonego przy nabyciu towarów i usług jest jego prawem i zależy od dopełnienia przez podatnika warunków, które określają przepisy o podatku od towarów i usług. W sytuacji, gdy spełniając warunki do obniżenia kwoty należnego od niego podatku, z przysługującego mu prawa obniżenia podatku podatnik nie skorzysta, nie powinno to mieć wpływu na ustalenie należnego mu odszkodowania za szkodę poniesioną przez niego na skutek zniszczenia rzeczy, jeżeli nową taką rzecz nabył lub mógł albo może nabyć za cenę obejmującą podatek VAT. Obowiązkiem poszkodowanego jest mianowicie działanie zmierzające do ograniczenia rozmiarów szkody. Brak z jego strony takiego działania nie może zwiększać zakresu obowiązku odszkodowawczego osoby odpowiedzialnej do naprawienia szkody” [vide uzasadnienie uchwały SN z 22.04.1997r. III CZP 14/97]. Innymi słowy ujmując istotne jest prawo do obniżenia podatku, a nie rzeczywiste skorzystanie przez podatnika z tego prawa. Ma to pierwszorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Pomijając bowiem fakt, że strony nie prowadziły postępowania dowodowego w zakresie czasokresu powstania spornego parkingu, wysokości kosztów jego powstania, wysokości i sposobu rozliczenia podatku VAT, związanego z kosztami stworzenia spornego parkingu itp. okoliczności, to dla orzeczenia końcowego w sprawie znaczenie ma to, że (...), jako podatnik podatku VAT, mógł na etapie budowy omawianych miejsc parkingowych skorzystać z instytucji odliczenia podatku naliczonego od podatku należnego, a to w prostej linii prowadzi do wniosku o niemożności doliczenia obecnie podatku VAT do kwoty należnego odszkodowania.

Sumując powyższe Sąd orzekł jak w pkt I, II i III postanowienia, a to na podstawie art. 145 § 1 i 2 kc. O odsetkach Sąd orzekł przy uwzględnieniu faktu, że postanowienie o ustanowieniu służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem jest orzeczeniem konstytucyjnym ze skutkiem ex nunc. Rozstrzygnięcie z pkt IV oparto o treść art. 289 § 1 kc.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na mocy 520 § 2 kpc, zgodnie z którym jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązki

zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Mając powyższe w pamięci Sąd uznał, że brak jest w przedmiotowej sprawie podstaw do obciążania kosztami postępowania uczestnika, bowiem to jego nieruchomości została obciążona służebnością drogi koniecznej, obciążanie jej zatem kosztami postępowania w niniejszej sprawie byłoby sprzeczne z zasadami słuszności. Odwrotnie – to w interesie wnioskodawców było prowadzone całe postępowanie i to wnioskodawcy, w ocenie Sądu, powinni ponieść koszty postępowania, przynajmniej w zakresie kosztów swojego pełnomocnika oraz wydatków, poniesionych w toku postępowania. Udziałem zaś uczestnika powinny pozostać jedynie koszty związane z uczestnictwem w sprawie pełnomocnika (...). Ocena Sądu w omawianym zakresie znalazła odzwierciedlenie w pkt V postanowienia.