

UZASADNIENIE

Dnia 20 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi; po rozpoznaniu sprawy z wniosku B. C. (1) i M. C. (1) z udziałem Miasta Ł., A. K., M. P., Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T., S. C., J. C., R. C., E. C., A. T., D. T., M. C. (2), M. C. (3) i M. C. (4) o ustanowienie służebności drogi koniecznej i służebności przeprowadzenia wodociągu; wydał zaskarżone postanowieniem mocą którego:

1) ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), następujące służebności gruntowe:

a) na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), służebność gruntową drogi koniecznej polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez część nieruchomości obciążonej, to jest przez tę część działki gruntu oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka o numerze (...), która stanowi na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę V. M. w dniu 30 maja 2014 r., zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. w dniu 24 czerwca 2014 r. pod numerem (...), obszar o powierzchni 269 m² oznaczony literą „a” oraz obszar o powierzchni 75 m² oznaczony literą „c”;

b) na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której urządzona jest księga wieczysta o numerze (...), służebność gruntową drogi koniecznej polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez część nieruchomości obciążonej, to jest przez tę część działki gruntu oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka o numerze (...), która na wyżej wymienionej mapie ujęta jest jako obszar o powierzchni 103 m² oznaczony literą „b”;

c) na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) z urządzoną księgą wieczystą nr (...), służebność gruntową polegającą na prawie przeprowadzenia wodociągu dla zaopatrzenia w wodę nieruchomości władnącej przez część nieruchomości obciążonej, to jest przez tę część działki gruntu oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka o numerze (...), którą stanowi na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę T. K. w dniu 20 kwietnia 2016 r., zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. w dniu 7 lipca 2017 r. pod numerem 730, obszar o powierzchni 229 m² oznaczony symbolem „SG1”;

2) zasądził solidarnie od M. C. (1) i B. C. (1) na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. kwotę 1.112,50 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1a;

3) zasądził solidarnie od M. C. (3) i M. C. (2) na rzecz (...) sp. z o.o. w T. kwotę 556,25 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1a;

4) zasądził solidarnie od A. T. i D. T. na rzecz (...) sp. z o.o. w T. kwotę 556,25 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1a;

5) zasądzić solidarnie od M. C. (1) i B. C. (1) na rzecz R. C. kwotę 851,25 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1b;

6) zasądził solidarnie od M. C. (3) i M. C. (2) na rzecz R. C. kwotę 425,62 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1b;

7) zasądził solidarnie od A. T. i D. T. na rzecz R. C. kwotę 425,62 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1b;

8) zasądził solidarnie od M. C. (1) i B. C. (1) na rzecz E. C. i M. C. (4) kwoty po 425,62 zł (czteryście dwadzieścia pięć złotych sześćdziesiąt dwa grosze) z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1b;

9) zasądził solidarnie od M. C. (3) i M. C. (2) na rzecz E. C. i M. C. (4) kwoty po 212,81 zł (dwieście dwanaście złotych osiemdziesiąt jeden groszy) z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1b;

10) zasądził solidarnie od A. T. i D. T. na rzecz E. C. i M. C. (4) kwoty po 212,81 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1b;

11) zasądził solidarnie od M. C. (1) i B. C. (1) na rzecz Miasta Ł. kwotę 1.465,50 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1c;

12) zasądził solidarnie od M. C. (3) i M. C. (2) na rzecz Miasta Ł. kwotę 732,75 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1c;

13) zasądził solidarnie od A. T. i D. T. na rzecz Miasta Ł. kwotę 732,75 zł z tytułu wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 1c;

14) nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa następujące kwoty z tytułu kosztów sądowych:

a) solidarnie od M. C. (1) i B. C. (1) kwotę 6.750,50 zł

b) solidarnie od A. T. i D. T. kwotę 3.375,25 zł

c) solidarnie od M. C. (3) i M. C. (2) kwotę 3.375,25 zł

15) zasądził solidarnie od A. T. i D. T. solidarnie na rzecz M. C. (1) i B. C. (1) kwotę 1.704,95 zł w ramach zwrotu kosztów postępowania;

16) zasądził solidarnie od M. C. (3) i M. C. (2) solidarnie na rzecz M. C. (1) i B. C. (1) kwotę 1.704,95 zł z tytułu kosztów postępowania.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne przedstawiały się następująco:

Działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 13.175 m², objęta księgą wieczystą nr (...), jest położona w Ł. przy ul. (...). Mimo konkretnego oznaczenia adresowego nieruchomości nie ma bezpośredniego dostępu do żadnej drogi publicznej.

Aktualnie do grona współwłaścicieli nieruchomości należą M. i B. C. (2) z udziałem w rozmiarze 1/2, jak również M. i M. C. (5) oraz D. i A. T., którzy dysponują udziałami po 1/4. Taki stan rzeczy datuje się od dnia 24 czerwca 2013 r., kiedy to pierwotni właściciele M. C. (1) i B. C. (1) sprzedali połowę działki wskazanym wyżej osobom.

Miasto Ł. jest właścicielem sąsiedniej działki nr (...), z tym że stanowi ona część większej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Na kolejnej pobliskiej działce nr (...) położonej w Ł. przy ul (...), należącej do M. P. i A. K., znajduje się budynek mieszkalny i dwa budynki gospodarcze. Ponadto na terenie posesji posadowione są jeszcze słup energetyczny oraz wodociąg doprowadzający wodę do budynków mieszkalnych posadowionych na działkach nr (...).

Wspomniany wodociąg zajmuje także niewielki fragment działki nr (...).

Działka nr (...) mieści się na obszarze większej nieruchomości ujętej w księdze wieczystej nr (...). Prawo własności zgodnie z działem II księgi służy Skarbowi Państwa. Wymieniona działka została jednak udostępniona (...) sp. z o.o. w T. w ramach użytkowania wieczystego.

Od tej działki biegnie ulica (...) (droga gminna), która następnie łączy się z ul. (...).

Zaznaczona w ewidencji działka gruntowa nr (...) stanowi część większej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Rzeczona nieruchomość znajduje się w rękach rodziny C.. Po zaistniałych zdarzeniach i czynnościach prawnych (min. spadkobranie po zmarłym T. C. oraz darowizny dokonane pomiędzy innymi członami rodziny) ukształtował się obecny skład współwłaścicielski, który tworzą R. C. z udziałem 1/2 oraz E. C. i M. C. (4) mający udziały po 1/4.

Pomiędzy M. C. (1) a M. P. i A. K. istnieją powiązania natury rodzinnej. Mianowicie wnioskodawca jest wujem wymienionych uczestników. Z kolei jego siostra E. K. (matka uczestników) była wcześniej wraz z mężem właścicielką nieruchomości nr 11/31. W owym czasie na mocy ustnego porozumienia między rodzeństwem M. C. (1) i jego żona B. mogli przejeżdżać przez tą działkę do swojej posesji nr (...), co było uwarunkowane przyszłym przekazaniem części własnej ziemi o powierzchni około 800 m², celem powiększenia działki nr (...). Taka transakcja nie została jednak sfinalizowana, dlatego też przestało obowiązywać wskazane porozumienie. Natomiast kiedy wnioskodawcy występowali o wydanie decyzji administracyjnej ustalającej warunki zabudowy dla działki gruntu nr (...), M. P. odmówiła podpisania dokumentu zawierającego jej zgodę na to, aby dostęp z drogi publicznej do działki nr (...) odbywał się przez działkę nr (...).

W świetle geodezji droga konieczna do nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) może przebiegać w trzech różnych trasach:

- wariant nr I częściowo przez działki nr (...);
- wariant nr II tylko przez działkę nr (...);
- wariant nr III przez działki nr (...).

Najbardziej optymalnie przedstawia się droga konieczna według wariantu nr III, ponieważ pociąga on za sobą najmniej uciążliwości z perspektywy korzystania z nieruchomości obciążonych. Planowana droga o szerokości 5 metrów, pozwalająca na ruch pieszy i samochodowy, zajmie w obrębie działki nr (...) obszar o powierzchni 103 m², a przypadku działki (...) będzie to 344 m². Na tym terenie nie ma żadnych budynków ani innych przeszkód naturalnych bądź sztucznych. W szczególności z przebiegiem drogi koniecznej

nie koliduje ogrodzenie znajdujące się na działce nr (...), gdyż przebiega ono w przybliżeniu równoległe do pasa gruntu, który ma być wykorzystywany jako droga konieczna dla działki (...). Utwardzona nawierzchnia jezdni ulicy (...) istnieje do wysokości nieruchomości przy ul. (...) w Ł. (działka gruntu nr (...)). Dalej w stronę działki gruntu numer (...) biegnie ścieżka - znajduje się tam teren porośnięty roślinnością, w tym krzewami i drzewami. Na odcinku tym nie występują istotne nierówności terenu, w szczególności rowy lub ciek wodne. Inaczej przedstawia się sytuacja na pograniczu działek o nr (...), gdzie występuje dość duży spadek terenu. Jeszcze bardziej istotne jest to, że na tych terenach znajduje się zespół stawów (zbiorniki retencyjne) oraz rowów stanowiących system odwodnienia gruntów. Wytyczenie drogi przez działkę (...) wiąże się z następczą i nieuniknioną koniecznością przeprowadzenia stosownych prac drogowo – budowlanych. Tym samym ingerencje będą też obejmować rów, co może skutkować zalewaniem wodami opadowymi sąsiednich nieruchomości. Natomiast w ogóle nie wchodzi w rachubę przeprowadzenie drogi koniecznej zapewniającej przechód i przejazd z działki (...) do drogi publicznej (ul. (...)) wyłącznie przez działkę o nr (...).

Na działce gruntu nr (...) znajduje się rów, który wprawdzie nie jest rowem melioracyjnym i nie jest w sensie ścisłym rowem odwodnieniowym (gdyż na dalszym odcinku w kierunku północnym, tj. w stronę rzeki S. jego ślad się urywa), jednakże zarazem rów ten jest potencjalnym odbiornikiem wód deszczowych w czasie trwania deszczów intensywnych lub nawalnych. Przy intensywnych opadach deszczu ingerencja w tzw. hydraulikę rowu związana z przeprowadzeniem w tym miejscu drogi może skutkować tym, że rozlewające się wody opadowe spowodują straty

w budynkach, drogach i infrastrukturze przesyłowej. Stworzenie drogi w obrębie rowu wymagałoby przyszykowania odwodnienia powierzchniowego, umożliwiającego przechwycenie wód deszczowych w taki sposób, aby nie zagrozić zalaniem działek (...) (na tej ostatniej działce znajduje się ogród działkowy). Poza tym nad rowem rosną duże drzewa, które w razie budowy drogi musiałyby zostać wycięte. Ochrona środowiska wymaga zaś zachowania dotychczasowego stanu rzeczy w zakresie zasobów wodnych i drzewostanu, w związku z czym o wiele bardziej rozsądny jest dojazd na działkę nr (...) od strony ul. (...) niż od strony ul. (...), co odpowiada wariant III zawartemu w opinii biegłej geodety. Przeprowadzenie drogi według tego wariantu, z uwagi na ukształtowanie terenu w tym miejscu, nie będzie miało istotnego wpływu na stosunki wodne na działce (...) i na działkach sąsiednich. Wykonanie drogi koniecznej przez działkę nr (...) będzie z kolei wymagało wykonania dodatkowego rowu odwadniającego celem odprowadzenia wód deszczowych.

W latach 90-tych XX wieku, działka nr (...) była fragmentem większej działki o numerze (...), która została potem podzielona decyzją administracyjną. Działka nr (...) miała dostęp do drogi publicznej w postaci ul. (...). Zgodnie z projektowanym w latach 60-tych przebiegiem ul. (...) miała ona przebiegać także dalej prosto w kierunku wschodnim niż obecna lokalizacja ul. (...), tj. także przez teren obecnie istniejących działek nr (...).

Rozmiar wynagrodzenia za ustanowienie służebności determinowany jest wartością

rynkową nieruchomości oraz zakresem możliwości korzystania z nieruchomości obciążonej przez właściciela przy zastosowaniu aktualnych cen rynkowych. Wpływ na poziom należności ma również sposób użytkowania nieruchomości władnącej. Odnosząc te czynniki i parametry na realia sprawy, przy jednoczesnym uwzględnieniu faktu, że działka nr (...) nie może być obecnie wykorzystana na cele budowlane, jednorazowy ekwiwalent pieniężny ustanowienia służebności w odniesieniu do działki nr (...) wynosi 3.405 zł, zaś co do działki nr (...) kształtuje się na poziomie 2.225 zł.

Od 2008 r. na działce nr (...) istnieje nowe ogrodzenie od strony północnej (tj. m.in. od strony działki nr (...)), postawione w śladzie dotychczasowego i biegnącego zygzakiem ogrodzenia. W odległości około 5 metrów od ogrodzenia znajduje się granica pomiędzy działkami nr (...), przy ten teren nie jest wykorzystywany przez użytkownika wieczystego działki spółkę (...).

Korzystanie z działek gruntu nr (...) w zakresie wyżej opisanej drogi koniecznej nie wymaga ingerencji w istniejące na działce nr (...) ogrodzenie ani w skarpe.

Na nieogrodzonej działce nr (...) nie ma żadnych zabudowań. Wnioskodawcy zagląдают na działkę, dojeżdżając tam od strony ul. (...).

Dnia 13 kwietnia 2010 r. B. i M. C. (6) uzyskali warunkową decyzję ustalającą warunki zabudowy dla działki nr (...). Istniejące w tym zakresie ograniczenie sprowadzało się do wygaśnięcia decyzji w razie przyjęcia odmiennego niż decyzja miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż wynikające z przedmiotowej decyzji (z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

Opisane tereny (w tym działka nr (...)) zostały objęte miejscowym planem zagospodarowania, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Ł. nr (...) z dnia 30 października 2013 r., który nie przewidywał możliwości wznoszenia budynków na tej działce. W planie obszar ten jest oznaczony symbolem 33 ZN – tereny zieleni naturalnej). Z kolei w przyszłości plan przewiduje istnienie między działką nr (...) a działką nr (...) drogi wewnętrznej – na przedłużeniu istniejącej ul. (...). Z powyższych względów wnioskodawcy nie uzyskali pozwolenia na budowę dla wyżej opisanej działki.

Zaopatrujący w wodę działkę nr (...) wodociąg wymaga 5 metrowego pasa eksploatacyjnego. Rzeczony urządzenie może ewentualnie przechodzić przez działkę nr (...), łącząc się z miejskim wodociągiem na ul. (...), bez konieczności wykorzystania istniejącego przyłącza wodociągowego do działki nr (...). Przy tym rozwiązaniu problem stanowi infrastruktura techniczna tejże działki w postaci wspomnianego przyłącza. Dodatkową komplikacją przy takim przeprowadzeniu wodociągu jest ryzyko podkopania fundamentów budynku. Biorąc pod uwagę aktualne

zagospodarowanie terenu i wpływ ma możliwość korzystania z nieruchomości obciążonych przez ich właścicieli korzystniejszy jest przebieg wodociągu przez działkę nr (...), tym bardziej, że jej część nie jest obecnie w żaden sposób używana). Na tym obszarze są co prawda trudniejsze warunki terenowe (różnica poziomu i istnienie rowu), jednakże ich pokonanie nie pociągałoby za sobą znacznych kosztów. Wytoczony na działce nr (...) pas eksploatacyjny wodociągu zajmowałby powierzchnię wynoszącą 229 m².

Uwzględniający wartość rynkową nieruchomości oraz zakres możliwości korzystania z niej przez właściciela po ustanowieniu służebności przeprowadzenia wodociągu jednorazowy ekwiwalent pieniężny ustanowienia wyżej opisanej służebności na działce nr (...) wynosi w odniesieniu do aktualnych cen rynkowych 2.931 zł.

W ramach oceny materiału dowodowego Sąd I instancji wypunktował walory opinii powołanych w sprawie biegłych, przyjmując w całej rozciągłości płynące z nich wnioski i konkluzje. Na tej płaszczyźnie nie podzielił uwag i zastrzeżeń spółki (...) co do opinii biegłej geodety, wskazując że powstałe po stronie uczestnika wątpliwości odnośnie przebiegu ogrodzenia mogły być wyjaśnione w toku opinii ustnej. Tymczasem uczestnik sam się pozbawił tej możliwości, nie stawiając się na rozprawę w dniu 1 marca 2013 r., kiedy biegła V. M. była przesłuchiwana.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy poczynił rozważania prawne na tle art. 145 k.c. uznając wniosek za zasadny. Przypomniane zostało, iż przesłankami uwzględnienia roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej są sytuacje, w których albo w ogóle działka władająca nie ma dostępu do drogi publicznej albo dostęp taki istnieje, ale nie ma charakteru „odpowiedniego”. Przez dostęp rozumie się zaś możliwość dojścia i dojazdu z konkretnej nieruchomości do drogi publicznej. Poza sporem pozostawał całkowity brak takowego dostępu w przypadku nieruchomości, której współwłaścicielami są wnioskodawcy M. i B. C. (2). Dalej Sąd wyjaśnił, iż wnioskodawcy mogli popierać swój wniosek w dotychczasowym kształcie, mimo następczego rozszerzenia kręgu współwłaścicieli. Zachowanie wnioskodawców, dysponujących udziałem 1/2, zmierzało przeciwko ustanowieniu służebności drogi koniecznej, co mieściło się w kategorii czynności zwykłego zarządu. Dokonanie takiej czynności wymagało z kolei zgody większości współwłaścicieli. Natomiast przy jej braku niezbędnym było upoważnienie sądowe i takowe zostało udzielone prawomocnym postanowieniem częściowym z dnia 20 grudnia 2017 r.

Następnie Sąd zajął się analizą wariantów przebiegu służebności, zaproponowanych przez biegłą geodetkę, mówiąc iż żaden z uczestników nie wskazał innych alternatywnych tras. Tym samym wybór musiał być dokonany pomiędzy wariantem I – zakładającym przebieg drogi koniecznej przez działkę nr (...) stanowiącą własność Miasta Ł. i przez działkę nr (...) stanowiącą współwłasność M. P. i A. K., do drogi publicznej, jaką jest ul. (...); wariantem II – zgodnie z którym droga konieczna miałaby przebiegać wyłącznie przez działkę nr (...), do drogi publicznej, jaką jest ul. (...) oraz wariantem III wedle którego droga konieczna miałaby przebiegać przez działki gruntu o numerach 6/341 i 127/5, do drogi publicznej, jaką jest ul. (...). Za biegłą Sąd przyjął, iż optymalny jest wariant nr III. Całkowicie odpadał wariant nr I sprowadzający się do zajęcia działki nr (...). Po pierwsze w tym przypadku droga konieczna byłaby najbardziej wąska (szerokość 4 metry), z uwagi na posadowienie budynku gospodarczego obok granicy. Po drugie droga przebiegałaby wzdłuż ściany budynku. Po trzecie ominięcie budynków przekładałoby się na wprowadzenie zakrętów, co czyniłoby drogę niefunkcjonalną. Z kolei względy środowiskowe stały na przeszkodzie w obciążeniu nieruchomości nr 127/2. W tym zakresie wystąpiła bowiem duża zgodność pomiędzy biegłą geodetką, a biegłym ds. ochrony środowiska. Oboje wskazali, iż zachodzi duża obawa związana z naruszeniem stosunków wodnych. Mianowicie ingerencja w istniejący na działce rów mogłaby skutkować zalewaniem sąsiednich nieruchomości wodami opadowymi. Chodzi bowiem o to, iż rzeczony rów jest odbiornikiem wód deszczowych, wobec czego jakiegokolwiek przekształcenie pozbawiłoby go tej funkcji, chyba że jednocześnie doszłoby do wybudowania dodatkowego kanału odpływowego przy zaangażowaniu sporych środków finansowych. Z tych też przyczyn najmniejsza ingerencja środowiskowa łączy się z wariantem nr III, który ponadto jest najmniej uciążliwy dla korzystania z nieruchomości obciążonych. Przede wszystkim w żaden sposób nie dochodzi tutaj do naruszenia uprawnień zainteresowanych podmiotów, gdyż droga konieczna w tym przebiegu przechodzi przez niewykorzystywane w istocie części działek. Inaczej rzecz ujmując taka droga nie ingeruje radykalnie w istniejący stan działek nr (...). W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że zgłoszony przez M. i B. C. (1) wniosek zasługuje na uwzględnienie, a zaspakajająca ich interesy droga konieczna winna wieść do ul. (...) pomiędzy działkami

nr (...). Przeciwno temu przebiegowi drogi sprzeciwiała się wyłącznie spółka (...), jednakże podnoszone przez nią racje i argumenty były niewystarczające dla wydania odmiennego rozstrzygnięcia. Wbrew twierdzeniom uczestnika droga nie naruszy ogrodzenia stojącego na działce nr (...), jako że będzie ona prowadzić obok ogrodzenia oraz pomiędzy granicami działek nr (...). Przeszkodą ku temu nie jest także rzekomo duży spadek terenu w tym miejscu (określany przez uczestnika mianem „skarpy”). Odczyt mapy geodezyjnej z zaznaczonymi punktami wysokościowymi świadczy o tym, że faktyczna różnica wynosi tylko 27 centymetrów, gdyż dolna część ogrodzenia jest posadowiona w najwyższym punkcie o wysokości 198,69 metrów nad poziomem morza, zaś analogiczny punkt na działce wnioskodawców stanowi wartość rzędu 198,42 metrów. Oprócz tego Sąd zwrócił jeszcze uwagę na zaprezentowane w toku postępowania mapy i dokumenty ukazujące zaszłe plany przedłużenia w tym miejscu ul. (...) oraz przyszłe zamierzenia wytyczenia tam drogi wewnętrznej, które dobitnie potwierdzają brak występowania istotnych przeszkód terenowych. Natomiast zdaniem Sądu

brak faktycznego urządzenia jezdni ul. (...) na pewnym odcinku poprzedzającym planowany przebieg drogi koniecznej nie jest okolicznością, która uzasadniałaby oddalenie wniosku M. i B. C. (1) o ustanowienie drogi koniecznej o wyżej określonym przebiegu. Na zarządcy wyżej wskazanej drogi publicznej spoczywa bowiem wynikający z przepisów prawa publicznego (administracyjnego) obowiązek wykonania i utrzymania w należyłym stanie odpowiednich urządzeń drogowych, który może być dochodzony na gruncie postępowania administracyjnego. Skoro przebieg drogi publicznej tj. ul. (...) jest obecnie prawnie ustalony i odpowiada obowiązującemu planowi miejscowego zagospodarowania przestrzennego, to brak faktycznego istnienia jezdni tej drogi na pewnym odcinku nie jest przeszkodą, która w świetle treści art. 145 k.c. uniemożliwiałaby uwzględnienie złożonego w niniejszej w sprawie wniosku w zakresie dotyczącym ustanowienia służebności drogi koniecznej wedle wyżej opisanego wariantu nr III. Ponadto z pola widzenia Sądu nie umknęło to, iż wszyscy współwłaściciele nieruchomości nr 11/29 konsekwentnie podawali, że nie korzystają na bieżąco z nieruchomości, wobec czego obecnie

dostęp do nieruchomości jest im potrzebny w stosunkowo niewielkim zakresie i z niewielką częstotliwością. W ocenie Sądu za niewytaczaniem drogi koniecznej nie przemawiały względy ekonomiczne wyrażające się kosztami ewentualnego utwardzenia drogi wewnętrznej na odcinku pokrywającym się z drogą konieczną. Co do zasady po myśli art. 289 § 1 k.c. obowiązek taki leży w gestii właściciela nieruchomości władnącej, ponieważ to oni muszą utrzymywać urządzenia potrzebne do wykonywania służebności gruntowej. Płynący z tego a contrario wniosek jest więc taki, iż przepisy ustawowe nie nakładają na właściciela (jak również na użytkownika wieczystego) nieruchomości obciążonej obowiązkiem utrzymania już istniejących urządzeń służących wykonywaniu służebności, ani tym bardziej powinności

stworzenia tego rodzaju urządzeń. W dalszej kolejności Sąd odniósł się do statusu prawnego działki nr (...), stwierdzając że nie ma możliwości ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego (tj. służebności mającej obciążać prawo własności tej nieruchomości). W pełni dopuszczalnym jest zaś obciążenie służebnością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Dzieje się tak dlatego, że użytkowanie wieczyste ogranicza prawo własności nieruchomości wyłączając uprawnienie właściciela do rozporządzania jego prawem, a w szczególności do dokonywania jego obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi. Profity i korzyści z eksploatacji nieruchomości odnosi użytkownik wieczysty, dlatego też jego dotyczą wszelkie dalsze ograniczenia powstałe na tle ustanowienia służebności, przy czym rekompensatą za te niedogodności i uciążliwości jest wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej. Rozwijając wątek wynagrodzenia Sąd przypomniał, że przysługuje ono właścicielowi nieruchomości obciążonej lub też jej użytkownikowi wieczystemu. Do jego uiszczenia jest natomiast zobligowany właściciel nieruchomości władnącej, przy czym w razie wężła współwłasności obowiązek ten rozkłada się na poszczególne osoby odpowiednio do udziałów. Punkt wyjścia dla określenia wynagrodzenia stanowiła opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, która podała, iż współwłaścicielom działki nr (...) należy się kwota 3.405 zł, a spółka (...) za obciążenie użytkowanej przez nią działki nr (...) winna dostać kwotę 2.225 zł. Zdaniem Sądu wymienione sumy odpowiadały też aktualnemu stanowi nieruchomości władnącej nr 11/29 – brak zabudowań, upraw i zasiewów, sporadyczne wykorzystywanie. Ponadto Sąd odnotował, iż z uwagi na treść miejscowego planu zagospodarowania na tej nieruchomości nie ma szans na wzniesienie budynku, w kontekście czego upaść musiało forsowane przez spółkę stanowisko o konieczności wyliczenia wynagrodzenia od działki przeznaczonej

na budownictwo mieszkaniowe. Zaprezentowane przez Sąd Rejonowy w odniesieniu do działki nr (...) rozliczenie wynagrodzenia na poziomie 3.405 zł wyglądało w ten sposób, że od małżonków M. i B. C. (1) solidarnie zasądzono na rzecz R. C. kwotę 851,25 zł ($1.702,50 \text{ zł} \times \frac{1}{2}$) oraz na rzecz M. C. (4) i E. C. kwoty po 425,62 zł ($851,25 \text{ zł} \times \frac{1}{2}$); od małżonków M. i M. C. (2) solidarnie zasądzono na rzecz R. C. kwotę 425,62 zł ($1.702,50 \text{ zł} \times \frac{1}{4}$) oraz na rzecz M. C. (4) i E. C. kwoty po 212,81 zł ($851,25 \text{ zł} \times \frac{1}{4}$) oraz od małżonków A. i D. T. solidarnie zasądzono na rzecz R. C. kwotę 425,62 zł ($1.702,50 \text{ zł} \times \frac{1}{4}$) oraz na rzecz M. C. (4) i E. C. kwoty po 212,81 zł ($851,25 \text{ zł} \times \frac{1}{4}$). W podobny sposób przedstawiał się tok rozumowania Sądu I instancji w zakresie drugiego żądania wnioskodawców, opiewającego na ustanowienie służebności pozwalającej na przeprowadzenie wodociągu dla działki nr (...). Na tej płaszczyźnie Sąd zaznaczył, że stosowany w drodze analogii art. 145 k.c. umożliwia ustanowienie służebności gruntowej celem podłączenia się do odpowiednich instalacji poprzez przeprowadzenie stosownego przyłącza przez obszar nieruchomości sąsiedniej. Między innymi obejmuje to przeprowadzenie przewodów wodociągowych do nieruchomości nieprzyłączonej jeszcze do sieci wodociągowej i niemającej z nią bezpośredniej łączności. Taki też przypadek dotyczył nieruchomości władnącej, gdyż pobawiona ona była przyłącza wodociągowego. Obrazu rzeczy nie zmieniał przy tym niebudowlany charakter działki oraz fakt nieprowadzenia tam działalności gospodarczej bądź rolnej. Niezależnie od tego współwłaściciele nieruchomości mieli interes prawny w zapewnieniu sobie dostępu bieżącej wody, chociażby po to, aby móc wykorzystywać nieruchomość w celach rekreacyjnych lub służących pielęgnowaniu ewentualnych przyszłych nasadzeń. Z dwóch dostępnych tras wodociągu tj. przez działkę nr (...) lub przez działkę nr (...), opisanych przez biegłą z zakresu instalacji wodociągowych, Sąd wybrał tą drugą opcję. Pierwsze rozwiązanie odpadało przede wszystkim z przyczyn technicznych i budowlanych. Mianowicie niecelowym było podłączenie za pośrednictwem przyłącza wodociągowego dla działki nr (...) z uwagi na jego zbyt małą średnicę. Tak skonstruowana linia wodociągowa nie dawałaby gwarancji należytego przepływu wody dla dwóch nieruchomości. Poza tym wodociąg biegnący w bezpośredniej bliskości fundamentów budynku gospodarczego mógłby zagrażać jego. Wreszcie takowy wodociąg generowałby nadmiernie trudności dla sąsiadów. Nie bez znaczenia było też to, że wybór takiego rozwiązania mógłby prowadzić do dalszego pogłębienia konfliktu istniejącego między wnioskodawcami a współwłaścicielami działki nr (...). O wiele rozsądniej przedstawiała się koncepcja umiejscowienia wodociągu na działce nr (...) i to nawet mimo tego, że jest on dłuższym odcinkiem. Podstawowa zaleta sprowadza się do tego, że wodociąg znalazłby się na nieużytkowanym fragmencie działki, dzięki czemu nie zaburzałby dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości. Obecność wodociągu dawałaby się pogodzić z istniejącym tam rowem, ponieważ rury mogłyby zostać umieszczone na jego dnie. Z oczywistych względów tego typu ingerencja miałaby o wiele mniejsze reperkusje aniżeli propozycja przeprowadzenia w tym miejscu drogi koniecznej o szerokości co najmniej 5 metrów. Ustalając wysokość wynagrodzenia dla Miasta Ł. jako właściciela gruntu Sąd sięgnął do opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, przyjmując iż należność ta kształtuje się na poziomie 2.931 zł. Sposób finansowej partycypacji beneficjentów był determinowany przez łączący ich węzeł współwłasności dlatego też z tego tytułu solidarnie obciążono M. i B. C. (1) kwotą 1.465,50 zł ($2.931 \text{ zł} \times \frac{1}{2}$), D. i A. T. kwotą 732,75 zł ($2.931 \text{ zł} \times \frac{1}{4}$) oraz M. C. (3) i M. C. (2) kwotą 732,75 zł ($2.931 \text{ zł} \times \frac{1}{4}$). Koniec rozważań został poświęcony problematyce kosztów postępowania ocenianych poprzez pryzmat art. 520 § 2 k.p.c. Dodatkowo Sąd miał też na względzie dyspozycję art. 289 k.c., wedle której wszelkie koszty (w tym także koszty postępowania sądowego) związane z ustanowieniem służebności drogi koniecznej powinny obciążać współwłaścicieli nieruchomości władnącej, skoro to oni czerpią korzyść z ustanowienia tej służebności. Ponadto Sąd odnotował jeszcze, że różnice zdań występowały jeszcze pomiędzy samymi współwłaścicielami. W ocenie Sądu akceptacja wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej wymagała rozłożenia związanych z tym kosztów na wszystkich współwłaścicieli proporcjonalnie do ich udziałów. Po zsumowaniu wszystkich wydatków (z wyłączeniem kosztów opinii biegłego ds. ochrony środowiska – samodzielna i wcześniejsza inicjatywa wnioskodawców) Sąd stwierdził, iż małżonkowie B. i M. C. (6) na dochodzenie swoich racji przeznaczili ogółem kwotę 6.819,80 zł. Z tego na nich faktycznie przypada $\frac{1}{2}$, a pozostała połowa rozkłada się na A. i D. T. oraz M. i M. C. (2), którzy tym samym muszą zwrócić wnioskodawcom kwoty po 1.704,95 zł ($\frac{1}{4} \times 6.819,80 \text{ zł}$). Identyczne zasady i proporcje legły u podstaw rozliczenia kosztów sądowych w łącznym rozmiarze 13.501,03 zł, pokrytych tymczasowo z funduszy budżetowych. Kierując się brzmieniem art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał więc uregulować tą należność wnioskodawcom co do kwoty 6.750,50 zł, jak również pozostałym współwłaścicielom, wskutek czego oba małżeństwa również należąc do tego kręgu muszą uiścić kwoty po 3.375,25 zł.

Z apelacją od powyższego postanowienia wystąpił uczestnik (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T., a wytyczony zakres zaskarżenia obejmował rozstrzygnięcia zawarte w pkt 1a, 1b, 2, 3 oraz 4. W ramach zarzutów skarżący podniósł:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na rozstrzygnięcie, a mianowicie

A) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie ich bez odpowiedniej wnikliwości oraz z naruszeniem zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania poprzez:

- przyjęcie za wiarygodne ustaleń biegłej V. M. co do przebiegu ogrodzenia na działce (...), podczas gdy biegła wyznaczając przebieg planowanej służebności uwzględniła aktualnie nieistniejące ogrodzenie pomiędzy nieruchomością wnioskodawców a nieruchomością uczestnika;
- przyjęcie, że przeprowadzenie drogi koniecznej przez sąsiadującą z nieruchomością wnioskodawców działkę (...) wiązałoby się z nadmierną ingerencją w stosunki wodne, podczas gdy z materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego J. P. wynika, że rów znajdujący się na działce (...) nie jest rowem melioracyjnym ani rowem odwodnieniowym, a ingerencja w jego strukturę wywoływałaby jedynie ryzyko zalania sąsiednich nieruchomości i to jedynie w przypadku intensywnych, nawalnych deszczów, a jednocześnie ryzyko to można z sukcesem wyeliminować poprzez budowę dodatkowego kanału odwadniającego;
- przyjęcie, że nieruchomość wnioskodawców nie będzie wykorzystana na cele budowlane, podczas gdy z zeznań złożonych przez wnioskodawców wynika, że nadal mają zamiar wybudować na nieruchomości dom, a w związku z czym złożyć odpowiedni wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania.

B) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. okoliczności, że po sąsiadującej z nieruchomością wnioskodawców działce numer (...) przebiega na gruncie droga, wykorzystywana faktycznie do przejazdu, która po odpowiednim przystosowaniu mogłaby zapewnić dostęp nieruchomości wnioskodawców do drogi publicznej – ulicy (...);

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 145 § 2 i 3 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że w ustalonym stanie faktycznym ustanowienie drogi koniecznej przez nieruchomość pozostającą w użytkowaniu wieczystym uczestnika (...) sp. z o.o. nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów uczestnika;

3. naruszenie prawa materialnego, a to art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i określenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności bez uwzględnienia okoliczności, że nieruchomość władająca będzie wykorzystywana przez wnioskodawców na cele zabudowy mieszkalnej.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelant wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie drogi koniecznej od strony ulicy (...), czyli według wariantu I lub wariantu II oraz zwrócił się o przyznanie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje. Z kolei wniosek ewentualny dotyczył uchylecia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Wskazane postanowienie w zakresie pkt 11, 12 i 13 zakwestionowało również Miasto Ł.. Postawiony przez skarżącego uczestnika zarzut sprowadzał się do naruszenia art. 145 § 1 k.c. w zw. z art. 8 ust 1 pkt 1 ustawy o podatku od towarów i usług poprzez jego niezastosowanie i nie powiększenie przyznanego uczestnikowi wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej o wysokość podatku od towarów i usług według stawki 23%, do odprowadzenia którego uczestnik będzie zobowiązany w związku z przyznaniem mu wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonych punktów postanowienia w kwestionowanym zakresie poprzez doliczenie do wymienionych tam kwot należnego podatku VAT w wysokości 23%. Oprócz tego Miasto Ł. zażądało obciążenia wnioskodawców kosztami postępowania odwoławczego.

Ustosunkowując się do apelacji spółki (...) Miasto Ł. oświadczyło, iż pozostawia ją do uznania Sądu.

Natomiast negatywnie do tej apelacji odnieśli się uczestnicy M. P. i A. K., domagając się jej oddalenia. Oboje uczestnicy wyraźnie zaproponowali co do faworyzowanej przez apelanta propozycji przeprowadzenia drogi koniecznej wyłącznie przez ich nieruchomości – działkę nr (...). W tym zakresie podnieśli, iż wbrew przeciwnym sugestiom spółki (...) przez teren ich posesji nie przebiega żadna droga wykorzystywana przez sąsiadów, a oni sami ze względu na znaczny stopień skłócenia nie mają żadnej możliwości wypracowania porozumienia z wnioskodawcami co do takiego właśnie przebiegu drogi. Ponadto zainteresowani wskazali, iż takowy wariant jest dla nich wyjątkowo niekorzystny, z racji pozbawienia sporej części gruntu.

Na rozprawie apelacyjnej odbytej dnia 28 stycznia 2019 r. skarżący podtrzymali swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie. Z kolei obecny na rozprawie pełnomocnik uczestników A. i D. T. oraz M. i M. C. (2) wniósł o oddalenie obu środków odwoławczych przy jednoczesnym zasądzeniu na rzecz jego mocodawców kosztów postępowania za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pełni zasadna była apelacja wywiedziona przez Miasto Ł., ponieważ trafny okazał się podniesiony w niej zarzut natury materialnoprawnej dotyczący wysokości wynagrodzenia. Z kolei takich walorów pozbawiona była w większości apelacja uczestnika spółki (...). Co prawda w ostatecznym rozrachunku rzeczona apelacja również doprowadziła do częściowej korekty rozstrzygnięcia, tyle tylko, że nastąpiło to z zupełnie innych przyczyn aniżeli te podane w treści środka odwoławczego.

Na wstępie przypomnieć należy, iż wyrokowanie musi być poprzedzone przeprowadzeniem postępowania dowodowego, pozwalającego ustalić fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) oraz oceną zebranego materiału dowodowego, dokonaną zgodnie z zasadami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Ogólnie rzecz biorąc poddany kontroli instancyjnej dyktat należy ocenić w pozytywny sposób, ponieważ Sąd Rejonowy co do zasady prawidłowo ustalił jego podstawę faktyczną i prawną. Żadnych istotnych uwag ani zastrzeżeń nie wzbudza wytyczony przez Sąd przebieg obu służebności, ponieważ został on należycie odniesiony do występujących w sprawie uwarunkowań, uzyskując tym samym walor adekwatności i optymalności. Mimo tego Sąd nie uniknął błędów i mankamentów dotyczących wielkości zasądzonych wynagrodzeń za ustanowienie służebności, co trafnie wytknęło skarżące Miasto Ł.. Mianowicie uczestnik podniósł, iż Sąd niewłaściwie i zbyt nisko określił pułap tych należności, nie doliczając do nich 23% podatku od towarów i usług.

W orzecnictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że ustanowienie służebności drogi koniecznej za jednorazowym wynagrodzeniem wypełnia hipotezę art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 710 z późn. zm. – zwana dalej ustawą VAT), gdyż świadczenie usług zachodzi nie tylko wtedy, gdy jest ono dobrowolne, ale również w sytuacji, w której następuje zgodnie z nakazem organu władzy publicznej lub podmiotu działającego w jego imieniu lub nakazem wynikającym z mocy prawa (zob. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie: z dnia 9 marca 2011 r. I (...) 362/10, niepubl.; z dnia 19 lutego 2015 r., I (...) 276/14, niepubl. oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 11 czerwca 2010 r., (...) SA/Wa 851/10, nie publ.). Zgodnie z treścią art. 5 ust. 1 pkt 1 przytoczonej ustawy opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlegają odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Natomiast w świetle art. 8 ust. 1 ustawy VAT przez świadczenie usług, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1, rozumie się 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: 1) przeniesienie praw do wartości niematerialnych i prawnych, bez względu na formę, w jakiej dokonano

czynności prawnej; 2) zobowiązanie do powstrzymania się od dokonania czynności lub do tolerowania czynności lub sytuacji; 3) świadczenie usług zgodnie z nakazem organu władzy publicznej lub podmiotu działającego w jego imieniu lub nakazem wynikającym z mocy prawa. Z powołanych przepisów jednoznacznie wynika szeroka definicja usługi, ujmowanej jako każde odpłatne świadczenie na rzecz danego podmiotu (osoby fizycznej, osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej), które nie stanowi dostawy towarów. Pojęcie świadczenia – składającego się na istotę usługi – należy zaś interpretować zgodnie z jego cywilistycznym rozumieniem, jako obowiązek wykonania, przekazania czegoś. Przez świadczenie trzeba zatem rozumieć każde zachowanie się na rzecz innej osoby. Oprócz tego na gruncie art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy VAT świadczeniem usług jest również zobowiązanie do powstrzymania się od czynności. Inaczej mówiąc, świadczenie w rozumieniu tego przepisu jest zaniechaniem polegającym na nieczynieniu lub znoszeniu określonych stanów rzeczy, czynności lub sytuacji. Choć ustawa o podatku od towarów i usług wyraźnie stanowi o zobowiązaniu się do powstrzymania się od dokonania czynności lub do tolerowania czynności lub sytuacji należy uznać, że świadczenie tego rodzaju usług polegających na zaniechaniu odbywa się nie tylko w ramach stosunków obligacyjnych, ale również (a nawet przede wszystkim) na płaszczyźnie prawa rzeczowego. W literaturze trafnie zwrócono uwagę, iż zakresu tego przepisu nie można ograniczać jedynie do stosunków obligacyjnych, ponieważ obowiązki wymienione w tym przepisie mogą być również zakorzenione w prawie rzeczowym (np. ustanowieniu służebności). Świadczeniem usługi będzie więc również ustanowienie niektórych ograniczonych praw rzeczowych: służebności, użytkowania etc. W potocznym rozumieniu przez ustanowienie tych praw podmiot zobowiązuje się do przestrzegania uszczupień swojej własności nad rzeczą (tolerowania działań podmiotów, na rzecz których ustanowiona została służebność oraz niepodejmowania działań w zakresie wyłączonym przez ustanowienie służebności). Jak już było to sygnalizowane świadczenie usług zachodzi nie tylko wówczas, kiedy następuje dobrowolnie (w wyniku umowy). Ma miejsce także wtedy, gdy następuje zgodnie z nakazem organu władzy publicznej lub podmiotu działającego w jego imieniu lub nakazem wynikającym z mocy prawa. Jeżeli podmiot jest przymuszony (zobowiązany) do dokonania określonej czynności, wówczas uznaje się, że świadczy usługę, o ile można wyodrębnić podmiot, który jest jej beneficjentem. Służebność gruntową definiuje art. 285 i nast. k.c., przyjmując że jest ona ograniczonym prawem rzeczowym, które obciąża cudzą nieruchomość, mającym na celu zwiększenie użyteczności innej nieruchomości albo zaspokojenie określonych potrzeb oznaczonej osoby fizycznej.

Na podstawie art. 145 § 1 k.c. istnieje możliwość ustanowienia w stosunkach sąsiedzkich służebności drogowej (przejazdu, przechodu) za wynagrodzeniem, którą ustawa określa jako służebność drogi koniecznej. Stosownie do art. 145 § 2 k.c. przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej 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. Opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług zgodnie z zasadą powszechności opodatkowania podlegają wszelkie transakcje, których przedmiotem jest dostawa towarów lub świadczenie usług, pod warunkiem, że są one realizowane przez "podatników" w rozumieniu ustawy i wykonywane w ramach działalności gospodarczej. Przy takim ujęciu ustawowy zakres opodatkowania podatkiem VAT zdeterminowany został przez dwa czynniki. Po pierwsze jest to wskazane i szczegółowo już omówione kryterium przedmiotowe. Po drugie wskazać należy, że świadczenie usług zakłada istnienie dwóch podmiotów, a więc tego, który świadczy usługę (usługodawcę) i tego, który świadczenie odbiera (usługobiorcę), czyli konsumenta usługi. Do opodatkowania tej usługi niezbędny jest więc wymóg natury podmiotowej sprowadzający się do tego, aby świadczący ją podmiot działał w charakterze podatnika podatku od towarów i usług, o którym mowa w art. 15 ust. 1 i ust. 2 ustawy VAT w odniesieniu do tej właśnie opodatkowanej czynności (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2 kwietnia 2014 r., I (...) 689/13, niepubl.). Oczywiście obie te przesłanki muszą być spełnione łącznie. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy VAT podatnikami są osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne, wykonujące samodzielnie działalność gospodarczą, o której mowa w ust. 2, bez względu na cel lub rezultat takiej działalności. Działalność gospodarcza – na mocy art. 15 ust. 2 ww. ustawy – obejmuje wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody. Działalność gospodarcza obejmuje w szczególności czynności polegające na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów

zarobkowych. Z kolei art. 15 ust. 6 ww. ustawy stanowi, że nie uznaje się za podatnika organów władzy publicznej oraz urzędów obsługujących te organy w zakresie realizowanych zadań nałożonych odrębnymi przepisami prawa, dla realizacji których zostały one powołane, z wyłączeniem czynności wykonywanych na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych. Z powołanych przepisów wynika, że jednostki samorządu terytorialnego są podatnikami podatku od towarów i usług jedynie w zakresie wszelkich czynności, które mają charakter cywilnoprawny, tzn. są przez nie realizowane na podstawie umów cywilnoprawnych. Będą to zatem wszystkie realizowane przez te jednostki (urzędy) czynności w sferze ich aktywności cywilnoprawnej, np. czynności sprzedaży, zamiany (nieruchomości i ruchomości) i innych umów prawa cywilnego (nazwanych i nienazwanych). W tym tylko zakresie ich czynności mają charakter działalności gospodarczej w rozumieniu art. 15 ust. 2 ustawy o podatku od towarów i usług. Oznacza to, że w tym zakresie jednostki te występują jako podatnicy podatku VAT. Do tego grona zaliczają się także bez wątpienia wszystkie spółki kapitałowe.

Natomiast w realiach kontrolowanej sprawy Sąd Rejonowy wyszedł z odmiennych i wadliwych założeń, pozostawiając poza zakresem swoich rozważań kwestię określenia wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej z uwzględnieniem podatku od towarów i usług. Tymczasem ujęta w treści postanowienia czynność ustanowienia służebności drogi koniecznej za jednorazowym wynagrodzeniem wypełnia znamiona art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o VAT. Świadczenie to ma charakter odpłatny i jako czynność cywilnoprawna wykonywana jest przez podatnika podatku od towarów i usług (tak postanowienie SN z dnia 13 stycznia 2016 r., V CSK 225/15). Jak wskazano w apelacji Miasto z tego tytułu otrzyma wynagrodzenie oraz istnieje konkretny podmiot, będący konsumentem tego zobowiązania – współwłaściciele nieruchomości władnącej. Bez znaczenia pozostaje ustanowienie służebności za jednorazowym wynagrodzeniem określonym przez Sąd, gdyż zapłata ta wypełnia warunek odpłatności świadczenia. Ponadto czynność ta stanowi długotrwały stan obciążenia nieruchomości z niemożnością jej używania, przy uwzględnieniu prawa korzystania przez beneficjentów. Obrazu rzeczy nie zmieniałby nawet brak ewentualnej zgody Miasta dla opodatkowania tej czynności, ponieważ została ona zastąpiona orzeczeniem Sądu. Forma podstawy ograniczenia prawa własności nie ma znaczenia dla powstania obowiązku podatkowego. Przedmiotem opodatkowania jest czynność i jej forma nie może różnicować podatników ani wpływać na powstanie obowiązku podatkowego. Nie można przy tym przeoczyć, iż stosownie do art. 29a ust. 1 ustawy VAT podstawą opodatkowania, z zastrzeżeniem ust. 2-5, art. 30a-30c, art. 32, art. 119 oraz art. 120 ust. 4 i 5, jest wszystko, co stanowi zapłatę, którą dokonujący dostawy towarów lub usługodawca otrzymał lub ma otrzymać z tytułu sprzedaży od nabywcy, usługobiorcy lub osoby trzeciej, włącznie z otrzymanymi dotacjami, subwencjami i innymi dopłatami o podobnym charakterze mającymi bezpośredni wpływ na cenę towarów dostarczanych lub usług świadczonych przez podatnika. Na koniec dla porządku trzeba jeszcze odnotować, że w tym zakresie nie obowiązują żadne preferencje, wobec czego ustanowienie służebności drogi koniecznej jest czynnością opodatkowaną VAT według podstawowej 23% stawki. Ani przepisy ustawy o VAT, ani rozporządzenia wykonawcze do niej nie przewidują dla tego typu świadczeń obniżonych stawek podatku ani zwolnienia od podatku.

W tym stanie rzeczy zaskarżone postanowienie, na podstawie art. 386 § 1 k.c. w zw. z art. 13 § 2 k.c., podlegało zmianie w zakresie pkt 11, 12 i 13. Odzwierciedleniem tego jest **pkt I** wyroku w ramach którego do wynagrodzenia należnemu Miastu Ł. za ustanowienie służebności wodociągu doliczono podatek VAT w wysokości 23%.

Jednocześnie identycznej korekcie podlegały rozstrzygnięcia z pkt 2, 3 i 4, co zostało ujęte w **pkt II** wyroku. Zdaniem Sądu Okręgowego wspomniany podatek winien też powiększać należność spółki (...) za ustanowienie na jej terenie służebności drogi koniecznej, ponieważ przyznane wynagrodzenie będzie podlegać rozliczeniu z Urzędem Skarbowym z tytułu spoczywających na tym podmiocie – płatniku obciążeń publicznych. Warto przy tym wyjaśnić, iż sama spółka nie poruszyła wprost tej problematyki, jednakże zakresem zaskarżenia objęła również wysokość wynagrodzenia, choć w całkowicie innym aspekcie. Na tej płaszczyźnie został przecież zgłoszony zarzut naruszenia art. 145 § 1 k.c., który wyraźnie stanowi, że drogę konieczną ustanawia się w zamian za stosowne wynagrodzenie. Ogólnie rzecz biorąc zarzut ten miał rację bytu, tyle tylko iż został on poparty przez skarżącego niewłaściwą argumentacją. Tak przedstawione stanowisko pozwalało zatem na odpowiednią zmianę kwestionowanych rozstrzygnięć, gdyż było to zgodne z intencjami skarżącego oraz mieściło się w granicach jego oczekiwań. Równie ważne było zachowanie

konsekwencji w tej materii oraz zadbanie o spójność i integralność rozstrzygnięć o przebiegu służebności i jej odpłatności (zob. postanowienia SN z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CSK 190/11, niepubl. i z dnia 27 lutego 2014 r., II CZ 120/13, niepubl.).

Na uwzględnienie nie zasługiwała natomiast dalej idąca apelacja spółki (...), obejmująca w swym głównym trzonie zarzuty procesowe i materialne dotyczące niewłaściwego ustalenia przebiegu służebności drogi koniecznej przez grunt uczestnika, mimo istnienia na tej płaszczyźnie alternatywnych i lepszych tras.

W pierwszej kolejności trzeba omówić zarzuty przynależące do pierwszej kategorii. Wedle apelantki Sąd Rejonowy błędnie ustalił stan faktyczny, dopuszczając się naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., wobec przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów polegającego na pominięciu wyjaśnienia i ustalenia istotnych dla sprawy okoliczności, czyli nieprzeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego i nierozważeniu w sposób wszechstronny całokształtu dowodów. Z tym zapatrywaniem nie sposób się jednak zgodzić. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści 328 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązki: po pierwsze – wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie – uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie – skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte – wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej – wyższej instancji i skarżącemu – na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte – przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności (por. wyrok SN z dnia 29 września 2000 r., V CKN 94/00, opubl. baza prawna L.). Zatem dla skuteczności zarzutu naruszenia tego unormowania nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu własnej korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na jego własnej ocenie lecz konieczne jest przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik spraw. Co prawda uczestniczka podjęła taką próbę, jednakże jej twierdzenia tak czy inaczej miały wyłącznie wydźwięk polemiczny. Mianowicie poszczególne okoliczności i wydarzenia były odbierane przez stronę skarżącą w sposób nazbyt subiektywny, a przez to interpretowane jednostronnie przy uwzględnieniu tylko i wyłącznie własnych partykularnych interesów. Z pola widzenia nie może umknąć, iż do wiadomości spółki nie trafiały żadne racje i argumenty, wyjątkowo szeroko i rzetelnie omówione przez Sąd Rejonowy. Lektura uzasadnienia świadczy o tym, że zawiera ono w swej treści wszystkie niezbędne elementy, które zgodnie z prawidłami konstrukcji pisemnych motywów rozstrzygnięcia najpierw zostały przywołane i opisane (notabene też bardzo skrupulatnie), a następnie dogłębnie ocenione poprzez pryzmat relewantnych przepisów prawnych. W tej sferze Sąd I instancji wbrew twierdzeniom skarżącej nie dopuścił się żadnych błędów ani uchybień. Chybione są twierdzenia uczestnika obejmujące rzekomo inny przebieg ogrodzenia na działce (...). W tym zakresie skarżący deprecjonuje zeznania własnego świadka w osobie R. B., który wypowiadając się na ten temat, kategorycznie podał, że nowe ogrodzenie, tworzące linie prostą, zasadniczo biegnie szlakiem starego, które tylko na pewnym odcinku przy uskoku terenowym miało kształt zygzaka. Wreszcie upaść musiały zapatrywania skarżącej dotyczące pominięcia przez Sąd niezwykle ważkiej kwestii związanej z funkcjonowaniem na działce nr (...) innej drogi umożliwiającej poruszanie się. Odwołując się do zgromadzonego materiału stwierdzić należy, iż ta okoliczność ewidentnie mieściła się w zakresie przeszłych zdarzeń. Mianowicie w tym zakresie istniało warunkowe porozumienie pomiędzy M. C. (1), a jego siostra E. K. zezwalające wnioskodawcom na pokonywanie działki nr (...), ale z zastrzeżeniem zamiennego przeniesienia części działki nr (...). Takie rozwiązanie działało jednak niezbyt długo, ponieważ wnioskodawcy nie byli skłonni do

pomniejszenia obszaru własnej działki, dlatego też wskazane porozumienie przestało obowiązywać. Trudno zatem mówić, aby jego moc rozciągała się na dzieci E. K., czyli M. P. i A. K., tym bardziej iż oni sami co najmniej kilka razy wyraźnie i zdecydowanie sprzeciwili się wkraczaniu wnioskodawców na swoją posesję. Występujące na tym tle stosunki i powiązania zostały zaś dostrzeżone przez Sąd Rejonowy, który wnikliwie i przekonująco wyjaśnił, czemu nie da się przeprowadzić drogi koniecznej tylko przez działkę nr (...), tak jak chciała tego spółka (...). Przeszkodą ku temu były przede wszystkim najmniejsza szerokość drogi (nie więcej niż 4 metry), niefunkcjonalność drogi (konieczność zakrętu przy budynkach) oraz zbyt bliskie sąsiedztwo budynków. Poza tym warto się jeszcze podeprzeć argumentem jurydycznym, wedle którego ustanowienie służebności drogi koniecznej nie wyklucza faktycznie istniejąca możliwość korzystania z nieruchomości sąsiedniej w celu przejeżdżania lub przechodzenia przy tolerowaniu tego stanu przez właściciela lub przy braku jego sprzeciwu, chodzi bowiem o prawną gwarancję dostępu nieruchomości do drogi publicznej (por. wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2000 r., II CKN 257/00 oraz postanowienie SN z dnia 10 października 2011 r., II CSK 94/11). A contrario takowy dostęp tym bardziej musi być zabezpieczony, gdy sąsiad oponuje w tym zakresie.

Zdaniem Sądu odwoławczego, Sąd pierwszej instancji szczegółowo ocenił wiarygodność i moc poszczególnych dowodów i wywiódł z nich trafne wnioski, a tok rozumowania wyczerpująco przedstawił w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia, nie dopuszczając się przy tym obrazy art. 233 § 1 k.p.c.

Zamierzonego przez skarżącego rezultatu nie mogły także wywołać zgłoszone zarzuty materialnoprawne. Stosownie do art. 145 k.c., jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (§ 1). 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 (§ 2). Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (§ 3). Roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej obejmuje zatem dwie sytuacje, gdy nieruchomość nie ma w ogóle połączenia z drogą publiczną oraz gdy dostęp do drogi publicznej wprawdzie istnieje, ale nie jest „odpowiedni”. Nie ulega przy tym żadnym najmniejszym wątpliwości, że pojęcie odpowiedniego dostępu jest pojęciem szerszym niż brak jakiegokolwiek dostępu. Ustanowienie służebności drogi koniecznej staje się więc uzasadnione nie tylko w razie braku jakiegokolwiek łączności z siecią dróg publicznych, ale także wówczas, gdy dostęp taki wprawdzie istnieje, lecz nie jest należyty (por. orzeczenie SN z dnia 29 grudnia 1979 r., III CRN 412/70). W obu tych przypadkach powstaje sytuacja wypełniająca hipotezę art. 145 § 1 k.c., która przekłada się na uprawnienie właściciela tej nieruchomości do wystąpienia z wnioskiem opartym na przepisie art. 145 § 1 k.c. o ustanowienie w trybie art. 626 k.p.c. odpowiedniej drogi koniecznej dla nieruchomości. Z takim samym wnioskiem można też wystąpić w sytuacji, gdy drogę konieczną ustalał Sąd, a na skutek zmiany okoliczności, stała się ona niewystarczająca (por. postanowienie SN z dnia 24 kwietnia 2002 r., V CKN 1002/00, opubl. baza prawna LEX nr 308849). W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że odpowiedni dostęp do drogi publicznej musi stwarzać rzeczywistą, bezpieczną możliwość swobodnego przedostawania się z nieruchomości do takiej drogi. Odpowiednim jest taki dostęp do drogi publicznej, który pozwala właścicielowi korzystać z całej nieruchomości (nie tylko z jej części) zgodnie z jej przeznaczeniem. Istotne jest też znaczenie ułatwień cywilizacyjnych dla właściciela nieruchomości w postaci możliwości dojazdu, parkowania i garażowania pojazdów własnych oraz obcych. W tym kierunku zdecydowanie idzie orzecznictwo wskazujące, że odpowiedni dostęp do drogi publicznej powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno – gospodarczy. Swobodny dostęp jest naturalnym warunkiem korzystania z nieruchomości; w klasycznym ujęciu oznacza możliwość dojścia i dojazdu do nieruchomości (por. uchwała SN z dnia 14 maja 2014 r., III CZP 14/14, opubl. OSNC Nr 1/2015 poz. 8).

Każdorazowo ocena, czy spełniona została przesłanka określona w art. 145 § 1 k.c., musi być dokonana z uwzględnieniem okoliczności konkretnego wypadku. Na uwadze trzeba mieć, że ustanowienie drogi koniecznej prowadzi do ograniczenia prawa własności właściciela nieruchomości obciążonej. Oznacza to, że osoba ubiegająca

się o ustanowienie drogi koniecznej powinna przede wszystkim wykorzystać istniejące możliwości dojazdu do drogi publicznej przez własne grunty. W wypadku, gdy taka możliwość istnieje, żądanie obciążenia gruntów sąsiada powinno ograniczyć się do rozmiarów niezbędnych dla uzyskania połączenia swojej działki, niemającej dostępu do drogi publicznej z inną własną działką mającą taki dostęp. Wielce istotne znaczenie ma przy tym przewidziana w art. 145 § 2 zd. 1 k.c. zasada proporcjonalności związana z wyznaczeniem szlaku (przeprowadzeniem) służebności drogi koniecznej (zob. uchwała SN z dnia 14 maja 2014 r., III CZ 14/14, opubl. baza prawna L.). Proporcjonalność wymaga wyważenia interesów nieruchomości władnącej i obciążonej. Zasada proporcjonalności nie ma uniwersalnego wymiaru. Jej zastosowanie związane jest ściśle z konkretnym stanem faktycznym i specyfiką badanych nieruchomości. Im większa powierzchnia nieruchomości potencjalnie obciążonej, tym większa szansa, że ustanowienie służebności spowoduje mniej negatywne dla niej skutki. Ukształtowanie terenu związane z istnieniem przeszkód naturalnych również rzutuje na zastosowanie zasady proporcjonalności. Najczęściej najmniejszym obciążeniem jest wytyczenie drogi koniecznej przy granicy nieruchomości lub na jej obszarze już wyłączonym z zabudowy lub innych możliwości eksploatacji np. w związku z posadowieniem urządzeń przesyłowych. Interes właściciela nieruchomości izolowanej realizuje się w samym ustanowieniu służebności, a zatem większe są możliwości „manewrowania” jej szlakiem (S. R., Sąsiedztwo, s. 59). Z kolei z punktu widzenia właściciela nieruchomości obciążonej zawsze będzie on niezadowolony z ustanowienia służebności. W postanowieniu z dnia 14 listopada 1997 r. (II CKN 456/97, opubl. baza prawna L.), Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że stosując zasadę proporcjonalności istotne jest, w jaki sposób dotychczas realizowany był dostęp do drogi publicznej i z jakich przyczyn nieruchomość została go pozbawiona, jakie jest stanowisko większości właścicieli gruntów, przez które droga ma przebiegać, jakich czynności czy nakładów wymaga urządzenie drogi, jaki rodzaj i obszar gruntów ma ona zająć i czy korzystanie z niej zaspokoi potrzeby nieruchomości władnącej oraz nie obciąży nadmiernie nieruchomości służebnych. W judykaturze wskazuje się także, że dotychczasowe zwyczaje lub historycznie ukształtowany sposób korzystania z nieruchomości, nie mogą być przesądzające dla wytyczenia trasy drogi koniecznej. Wreszcie ustanawiając drogę konieczną, sąd obowiązany jest wziąć pod uwagę interes społeczno-gospodarczy o którym mowa w § 3. Należy przy tym uwzględnić zarówno interes nieruchomości, na rzecz której służebność jest ustanawiana, jak i interes nieruchomości, która ma zostać obciążona. Według utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, interesowi społeczno – gospodarczemu odpowiada ustanowienie drogi koniecznej, o ile zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej przewyższa uszczerbek wynikły ze zmniejszenia użyteczności nieruchomości obciążonej. Wyznaczając drogę konieczną, sąd powinien brać pod uwagę, aby przy uwzględnieniu potrzeb nieruchomości władnącej droga została przeprowadzona przez grunt, dla którego uszczerbek wskutek przeprowadzenia drogi jest najmniejszy (por. wyrok SN z dnia 20 lutego 1985 r., III CRN 364/85, opubl. OSNC Nr 12/1985 poz. 198 oraz postanowienia SN: z dnia 21 marca 1983 r., III CRN 14/83, opubl. OSNC Nr 12/1983 poz. 259; z dnia 7 listopada 2012 r., IV CSK 423/12, opubl. baza prawna LEX nr 1275005 i z dnia 26 września 2000 r., III CKN 413/00, opubl. baza prawna LEX nr 51863). Natomiast osobisty konflikt między właścicielami nieruchomości sąsiednich nie stanowi przeszkody w ustanowieniu drogi koniecznej, jeżeli za ustanowieniem służebności przemawiają względy społeczno-gospodarcze. Przy takim ujęciu okazuje się zatem, iż realizacja roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej podlega jeszcze kontroli z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego. Mianowicie art. 145 § 3 k.c. ustanawia klauzulę generalną odsyłającą do reguł pozaprawnych, obejmujących nie tylko interesy właścicieli sąsiadujących nieruchomości, ale także interes publiczny. Wyjaśnić należy, że posługując się tą klauzulą Sąd może korygować oceny dokonywane na podstawie art. 145 § 2 zd 1 k.c., choćby poprzez odwołanie się do dobrych obyczajów lub zasad współżycia społecznego, co może uzasadniać odmowę ustanowienia służebności drogi koniecznej, jeżeli zagrażałoby to wystąpieniu konfliktów sąsiedzkich, naruszałoby utrwalone stosunki lokalne, godziłoby w utrwalony przez wiele lat sposób gospodarowania, naruszałoby szanowane dotychczas zwyczaje (por. postanowienie SN z dnia 26 września 2000 r., III CKN 413/00).

Odnosząc powyższe uwagi do realiów przedmiotowej sprawy wybór konkretnego przebiegu drogi koniecznej dla nieruchomości – działki nr (...) wymagał analizy, który z możliwych wariantów drogi koniecznej służyłby potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, a jednocześnie stanowiłby jak najmniejsze obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić. Służebność drogi koniecznej jak każda służebność stanowi bowiem ograniczone prawo rzeczowe, które ze swej istoty daje uprawnionemu w pewnym, ograniczonym zakresie władztwo nad cudzą rzeczą, które właściciel musi znosić. Opisanie kryteria w największym stopniu spełniał wariant nr III

przedstawiony w opinii biegłej geodetki V. M. z przebiegiem drogi koniecznej na działkach nr (...). Tym samym stwierdzić należy, iż Sąd I instancji, wbrew odmiennym sugestiom skarżącej spółki, prawidłowo ustalił, że najbardziej optymalnym rozwiązaniem zgodnym z zasadami wyrażonymi w art. 145 k.c. jest ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomościach, tak jak w sentencji zaskarżonego postanowienia. Dokonany wybór przebiegu służebności jawi się jako trafny i rozsądny, ponieważ ta koncepcja w sposób prawidłowy zabezpiecza słuszny interes wnioskodawców i pozostałych współwłaścicieli, zapewniając ich nieruchomości odpowiedni dostęp do drogi publicznej przy uwzględnieniu społeczno – gospodarczego jej przeznaczenia, a jednocześnie w sposób najmniej uciążliwy ogranicza prawo właścicieli działek przez które droga ta prowadzi. Jak również wskazano już wcześniej, historyczny sposób realizowania dojazdu na ich nieruchomości, na który powołuje się skarżąca spółka, nie może przesądzać automatycznie o zasadności ukształtowania drogi koniecznej obecnie w sposób tożsamy. W sytuacji, gdy obecnie jest możliwy wariant, który jest obiektywnie znacznie mniej uciążliwy dla właścicieli nieruchomości obciążonych, powinno to znaleźć odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu, co też Sąd Rejonowy należycie uczynił. Przede wszystkim z pola widzenia nie może umknąć, iż działka nr (...) (wymieniona jako możliwa do obciążenia w wariantcie I) jest niezbyt duża, wobec czego jakiegokolwiek dalsze uszczuplenia obszarowe, niekorzystnie wpływałyby na jej powierzchnię drogą znacznego pomniejszenia. Poza tym zlokalizowane są też na niej budynki o charakterze mieszkalnym i gospodarczym, wobec czego ewentualna droga konieczna poprowadzona przez tą działkę musiałaby przebiegać w bezpośredniej bliskości domów mieszkalnych. Co więcej droga nie stanowiłaby wtedy linii prostej, a to ewidentnie ograniczałoby jej funkcjonalność. W świetle powyższego nie ma zatem wątpliwości, iż w istocie jest to działka siedliskowa, stanowiąca centrum życiowe M. P. i A. K.. Prawdą jest, iż zarówno art. 145 k.c., jak i przepisy o służebności (art. 285 – 305 k.c.) nie zawierają zakazu ustanowienia służebności drogowej przez działkę siedliskową. Z obserwacji życia codziennego wynika jednak, iż istnienie i wykonywanie takiej służebności niekiedy stanowi źródło ostrych konfliktów sąsiedzkich i w ten sposób norma, która ma służyć jako narzędzie usuwania sąsiedzkich nieporozumień, sama staje się ich źródłem. Należy przy tym zauważyć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego zwracano uwagę na to, że ustanowienie drogi koniecznej przez działkę siedliskową jest w ogóle, a w każdym razie w zasadzie, wykluczone jako sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym nieruchomości mającej być taką służebnością obciążonej (patrz: postanowienie SN z dnia 21 marca 1983 r., III CRN 14/83, opubl. OSPiKA Nr 12/1983 poz. 259; postanowienie SN z dnia 6 kwietnia 2004 r., I CK 552/03, opubl. OSNC Nr 4/2005 poz. 70 oraz postanowienie SN z dnia 5 lutego 2004 r., III CK 37/04, opubl. baza prawna L.). Idąc dalej spod tego typu obciążenia wymykała się także działka nr (...) wskazana zarówno w wariantcie I (częściowe obciążenie), jak i w wariantcie II (pełne obciążenie tylko tego gruntu). Główną przyczyną była tutaj struktura terenowa działki z obecnością zbiorników retencyjnych oraz rowów stanowiących system odwodnienia gruntów. W pełni zrozumiałym jest to, iż stworzenie drogi koniecznej w obrębie rowu wymagałoby przeprowadzenia stosownych prac drogowo – budowlanych, sprowadzających się głównie do zasypania rowu. Wówczas tenże rów całkowicie straciłby swoją funkcję odbiornika wód deszczowych, co w konsekwencji przekładałoby się na duże ryzyko zalewania wodami opadowymi sąsiednich nieruchomości. Wprawdzie przekształcenia na tym obszarze byłyby możliwe co do zasady (przyszykowanie odwodnienia powierzchniowego oraz wykonanie dodatkowego rowu odwadniającego, jednakże generowałyby to spore koszty. Podkreślenia przy tym wymaga, że do powyższych wniosków zgodnie doszli biegła geodetka oraz biegły z zakresu ochrony środowiska. Poza tym ten ostatni wskazał jeszcze na wymierne szkody środowiskowe łączące się z wycinką licznych drzew rosnących tuż obok rowu. Z tych też przyczyn najlepszym rozwiązaniem jest więc wariant nr III, ponieważ pociąga on za sobą najmniej uciążliwości z perspektywy korzystania z nieruchomości obciążonych. Planowana droga o szerokości 5 metrów, pozwalająca na ruch pieszy i samochodowy, zajmie w obrębie działki nr (...) obszar o powierzchni 103 m², a przypadku działki (...) będzie to 344 m². Na tym dość równym terenie nie ma żadnych budynków ani innych przeszkód naturalnych bądź sztucznych. Ponadto droga zmieści się obok istniejącego ogrodzenia, wobec czego nie będzie potrzeby jego przesuwania. Z pola widzenia nie może też umknąć, iż żadnych uwag ani zastrzeżeń do takiego przebiegu drogi nie mieli współwłaściciele działki nr (...) i to pomimo tego, że droga w sumie zajmie sporą część ich działki. Wpływ na taki odbiór miało zaś to, iż współwłaściciele nie eksploatują swojej działki ani gospodarczo ani rolniczo. Bez żadnego uszczerbku dla interesów spółki (...) jako użytkownika wieczystego nastąpi też zajęcie działki nr (...). Uwzględniając dużą powierzchnię działki okazuje się, iż obciążeniu będzie podlegał znikomy jej fragment, leżący notabene wzdłuż granicy. Na tym zaś obszarze nie występują żadne

przejawy aktywności ze strony użytkownika wieczystego, który tego terenu w ogóle nie wykorzystuje. Inaczej rzecz ujmując, mimo przeciwnych zapewnień, ten obszar nie ma dla spółki żadnego praktycznego znaczenia, czego dobitnym potwierdzeniem jest wcześniejsze i samodzielne postawienie ogrodzenia z jego odsunięciem od granicy. Tym samym zaproponowana w wariantcie III trasa przebiegu drogi koniecznej wręcz idealnie wpisuje się w układ stosunków istniejący na wszystkich gruntach, czyniąc ją najbardziej dogodną dla zainteresowanych oraz najmniej dolegliwą dla zobowiązanych. Na koniec trzeba jeszcze zaznaczyć, iż wszystkie potencjalne uszczerbki i niedogodności z tego tytułu zostały zrekompensowane podmiotom obciążonym za pomocą przyznanych im jednorazowych wynagrodzeń. Tego typu rozstrzygnięcie było wręcz obligatoryjne, gdyż ustanowienie służebności drogi koniecznej ma odpłatny charakter. Wspomniana należność co do zasady pokrywa stratę wynikającą dla właściciela nieruchomości z jej obciążenia, przy czym nie jest ona uzależniona od poniesienia szkody. W klasycznym ujęciu to wynagrodzenie nie obejmuje zaś kosztów robót niezbędnych dla przeprowadzenia drogi koniecznej. Dodatkowe koszty niezbędne do urządzenia i przebiegu drogi koniecznej powinni bowiem ponieść zainteresowani jej ustanowieniem właściciele nieruchomości władnącej (tak postanowienie SN z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 573/00, opubl. baza prawna L.). Opisane względy miał też na uwadze Sąd Rejonowy, zasądzając odpowiednio co do wielkości wynagrodzenia. W tej sferze poza uprzednio dokonaną korektą, obejmującą podatek VAT, nie sposób więc dokonać żadnych dalszych ingerencji, zwłaszcza poprzez wzrost wynagrodzenia, tak jak chciała tego skarżąca spółka.

W tym stanie rzeczy, wobec bezzasadności reszty zarzutów sformułowanych przez apelującą spółkę (...), Sąd Okręgowy oddalił jej apelację w pozostałej części, opierając się na treści art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Odzwierciedleniem wyrażonej dezaprobaty w tym zakresie jest zaś **pkt III** wyroku.

Natomiast w **pkt IV** orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c. jako generalną regułę rozliczenia postępowania nieprocesowego. Nie było bowiem okoliczności do przyjęcia szczególnych zasad rozdziału kosztów z dalszych paragrafów powołanego artykułu skoro postępowanie niniejsze w równym stopniu dotyczyło sytuacji prawnej wnioskodawców i uczestników postępowania.