

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2019 r., wydanym w sprawie z wniosku E. K. z udziałem Miasta Ł., G. W. i P. W. o ustanowienie służebności drogi koniecznej, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ustanowił na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), obejmującej działkę oznaczoną w rejestrze gruntów numerem 50/43 w obrębie B-31, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), 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 (...) w obrębie B-31, która stanowi na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę H. Z. w dniu 22 sierpnia 2016 r., zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. w dniu 9 września 2016 r. pod numerem P. (...)2016. (...), obszar o powierzchni 455 m<sup>2</sup>, oznaczony symbolem SG1 położony w granicach oznaczonych punktami: (...) – A – (...), ponadto zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania G. W. kwotę 3.700,00 zł tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności oraz na rzecz uczestników postępowania G. W. i P. W. solidarnie kwotę 200,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, ustalając, że w pozostałym zakresie uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, a także pobrał na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi od wnioskodawczyni kwotę 2.431,99 zł tytułem kosztów sądowych, nie obciążając uczestników tymi kosztami w pozostałej części.

Sąd I instancji ustalił, że E. K. jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 0,0769 ha, odpowiadającej działce o numerze ewidencyjnym (...), na której posadowiony jest budynek biurowo-magazynowy, objętej księgą wieczystą nr (...), która to nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej i może taki dostęp uzyskać jedynie przez działkę sąsiednią o numerze ewidencyjnym (...). W dacie wszczęcia postępowania użytkownikami wieczystymi nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), będącej własnością Miasta Ł., obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), byli G. W. i P. W. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, natomiast obecnie działka ta stanowi część nieruchomości o łącznej powierzchni 0,3914 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), przy czym jej właścicielem jest Miasto Ł., a użytkownikiem wieczystym G. W.. Przy ul. (...) w Ł. zlokalizowanych jest szereg nieruchomości wykorzystywanych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, a działka nr (...) wraz ze stanowiącą jej przedłużenie działką nr (...) pełni funkcję drogi dojazdowej, w efekcie czego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), obciążone jest dziesięcioma służebnościami gruntowymi polegającymi na prawie przejazdu i przechodu, ujawnionymi w dziale III tej księgi. W 2012 roku wnioskodawczyni wraz z innymi użytkownikami drogi sfinansowała jej wyasfaltowanie. Część działki nr (...) niezbędna dla zapewnienia dostępu nieruchomości wnioskodawczyni do drogi publicznej ul. (...) ma powierzchnię 455 m<sup>2</sup> i zawiera się w granicach opisanych na mapie, wykonanej w dniu 22 sierpnia 2016 r. przez geodetę uprawnionego H. Z. oraz zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji w dniu 9 września 2016 r. pod numerem P. (...)2016. (...), punktami: (...) - A - (...). Ustanowienie służebności drogi koniecznej na tej działce nie wymaga wykonania żadnych prac adaptacyjnych.

Sąd meriti ustalił, że działka nr (...) położona jest w kompleksie nieruchomości na terenach przemysłowych o stosunkowo wysokim stopniu urbanizacji, w tzw. strefie śródmiejskiej, posiada bardzo dobrą ekspozycję (przylega bezpośrednio do pasa ulicy (...)), jest niezabudowana, stanowi długi i wąski pas gruntu, wykorzystywana jest w całości jako wewnętrzna droga dojazdowa do nieruchomości przemysłowo-usługowych zlokalizowanych w sąsiedztwie i przebiegają przez nią liczne podziemne przewody urządzeń infrastruktury technicznej obsługujące nieruchomości sąsiednie. Kształt działki, realizowana przez nią funkcja komunikacyjna oraz obecność przyłączy znacznie utrudniają lub uniemożliwiają przeznaczenie tej działki pod zabudowę przemysłowo-usługową. Stawka podatku od nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) za rok 2016 wynosiła 0,89 zł/m<sup>2</sup> gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, a opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, poczynszy od 1 stycznia

2016 r., wynosiła 36.393,54 zł przy łącznej powierzchni gruntu 8654 m<sup>2</sup>. Uczestnicy postępowania P. W. i G. W. zażądali od wnioskodawczynie uregulowania kwestii dotyczących korzystania z drogi wewnętrznej przebiegającej działkami nr (...) przy ul. (...) w Ł. przez zawarcie umowy o korzystanie z drogi za odpłatnością miesięczną w wysokości 400,00 zł, w tym 100,00 zł z przeznaczeniem na fundusz remontowy mający służyć utrzymaniu drogi w należyłym stanie technicznym, podkreślając, że ponoszą wszelkie ciężary związane z utrzymaniem drogi oraz opłaty publicznoprawne związane z jej użytkowaniem i posiadaniem. Wnioskodawczynie wyraziła wolę uregulowania dostępu jej nieruchomości do drogi publicznej przez ustanowienie na nieruchomości stanowiącej działki nr (...) za jednorazowym wynagrodzeniem służebności gruntowej polegającej na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) całą szerokością tej działki. Wysokość płatnego jednorazowo wynagrodzenia przysługującego użytkownikowi wieczystemu nieruchomości obciążonej za ustanowienie służebności drogi koniecznej przebiegającej przez działkę nr (...) od właściciela nieruchomości władnącej, oznaczonej jako działka nr (...), nie powinna być niższa niż 3.700,00 zł, wysokość wynagrodzenia uiszczanego rocznie nie powinna być mniejsza niż 466,00 zł, a wysokość wynagrodzenia płatnego miesięcznie nie powinna być mniejsza niż 38,83 zł miesięcznie, przy czym kwoty te nie uwzględniają kosztów utrzymania drogi i remontów.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek o przeprowadzenie oględzin nieruchomości, których dotyczy niniejsze postępowanie, gdyż w jego ocenie dowód ten nie mógł przyczynić się do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro kwestia braku odpowiedniego dostępu nieruchomości wnioskodawczynie do drogi publicznej, możliwy przebieg wnioskowanej drogi koniecznej oraz dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości obciążonej oraz władnącej były niesporne i niewątpliwe. Oddalono również wniosek o przesłuchanie uczestnika postępowania P. W. na okoliczność przebiegu rozmów z wnioskodawczynią na etapie przedsądowym, aktualnego uregulowania kwestii dostępu do drogi z innymi właścicielami gruntów sąsiadujących oraz adekwatności propozycji uczestników dotyczącej wynagrodzenia za użytkowanie drogi, gdyż sposób uregulowania korzystania z drogi przez właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz wymiar uzgodnionych odpłatności z tego tytułu pozostaje poza kognicją sądu w niniejszej sprawie i nie może mieć wpływu na jej wynik. Wysokość wynagrodzenia za korzystanie z drogi przez te osoby nie stanowi wskazówki ani wytycznych dla sądu przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej, gdyż miarodajna tu może być jedynie opinia biegłego; z tych samych przyczyn pominięto również dokumenty w postaci faktur i umów łączących uczestników z właścicielami i użytkownikami wieczystymi innych okolicznych nieruchomości, którzy realizują dostęp do drogi publicznej przez działkę nr (...). Pominięte zostały także decyzje w sprawie podatku od nieruchomości wnioskodawczynie, gdyż uznano je za nieprzydatne dla wykazania faktu nieprowadzenia przez E. K. działalności gospodarczej na nieruchomości władnącej, a Sąd uznał, że przeznaczenie nieruchomości na cele związane z działalnością gospodarczą jest niesporne z uwagi na jej lokalizację na terenach przemysłowych i otoczenie, choćby nawet obecne wykorzystanie jej było ograniczone.

Sąd I instancji oddalił wniosek uczestników postępowania P. W. i G. W. o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości, uznając opinię wydaną przez biegłego sądowego J. D. (1) za w pełni przydatną dla celów niniejszego postępowania. Podkreślono, że opinię tę sporządziła osoba z odpowiednim przygotowaniem i doświadczeniem zawodowym, dysponującą wiedzą specjalną oraz dostępem do danych z rynku obrotu nieruchomościami, a biegły w sposób przekonujący odniósł się w opiniach uzupełniających do zarzutów formułowanych przez uczestników. Sąd podzielił zdanie biegłego, że stosownie do art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.), wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości jest zastrzeżony dla rzeczoznawcy majątkowego, który, dokonując tego wyboru, winien uwzględnić w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, co jednak nie oznacza dowolności, gdyż rzeczoznawca powinien uzasadnić swoje stanowisko, a sąd rozpoznający sprawę – ocenić wartość dowodową operatu pod względem jego zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, jak również pod kątem jego wewnętrznej logiki i spójności. Ocena ta wypadła pozytywnie, gdyż biegły, stosując się do obowiązujących przepisów prawa, standardów zawodowych i utrwalonej praktyki, określił wartość służebności jako iloczyn powierzchni gruntu objętego wykonywaniem służebności i wartości jednostkowej tego gruntu, uwzględniając współkorzystanie z części nieruchomości, na której wykonywana jest służebność. Wartość jednostkową gruntu

określił, stosując podejście rynkowe, a zgodnie z art. 150 ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.), w wyniku wyceny nieruchomości można dokonać określenia jej wartości rynkowej albo odtworzeniowej, przy czym wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, zaś wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne. W ocenie Sądu nieruchomość obciążona była i niewątpliwie nadal może być przedmiotem obrotu, skoro uczestnicy nabyli ją w drodze umowy cywilnoprawnej w 2015 r., jak również w toku postępowania zawarli między sobą dotyczącą jej umowę. Również żaden przepis szczególny nie wymaga określenia przy wycenie przedmiotowej nieruchomości jej wartości odtworzeniowej.

Biegły określił wartość gruntu, który miał zostać obciążony służebnością, stosownie do § 29 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 ze zm.) z uwagi na brak wystarczającej ilości informacji o transakcjach dotyczących prawa użytkowania wieczystego nieruchomości podobnych do szacowanej, aby przeprowadzić wycenę zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 29 ust. 1 lub 2 tego rozporządzenia. Jak podkreślił Sąd meriti, nie oznacza to jednak, by dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości były niewystarczające do określenia wartości rynkowej – co potencjalnie mogłoby otworzyć drogę do wyceny nieruchomości obciążonej w podejściu kosztowym, stosownie do § 36 ust. 2 w związku z ust. 6 pkt 5 cytowanego rozporządzenia – ale jedynie, że – w braku wystarczającej ilości informacji o transakcjach dotyczących prawa użytkowania wieczystego – biegły dla określenia wartości rynkowej nieruchomości obciążanej winien zastosować metodę wskazaną w § 29 ust. 3 rozporządzenia, tj. odnieść się do wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i zastosować odpowiedni współczynnik korygujący. Biegły uwzględnił przy tym okoliczność, że działka nr (...) jest w istocie drogą wewnętrzną, mimo formalnego położenia na terenach przemysłowych (Ba), mając na uwadze przy wycenie treść § 36 ust. 6 pkt 5 w związku z § 36 ust. 1 i 4 rozporządzenia, oraz w sposób logiczny i przekonujący wskazał, dlaczego ustalił wartość współczynnika współkorzystania z działki nr (...) przez odniesienie do powierzchni nieruchomości współkorzystających z drogi jako czynnika oddającego możliwości inwestycyjne i związane z nimi poziom potrzeb każdej z nieruchomości sąsiednich w zakresie przechodu i przejazdu.

Sąd wskazał następnie, że wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia drogi koniecznej określona została w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, z zastosowaniem techniki kapitalizacji prostej. Biegły wyliczył to wynagrodzenie jako sumę wartości służebności gruntowej i skapitalizowanych wydatków operacyjnych ponoszonych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w pasie projektowanej drogi dojazdowej, proporcjonalnych do współczynnika korzystania z tej drogi przez nieruchomość władnącą, a w ramach wydatków operacyjnych uwzględnił stałe, znane wydatki, które musi ponosić właściciel lub użytkownik wieczysty gruntu w skali roku, tj. opłatę za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości, nie uwzględnił natomiast kosztów utrzymania drogi, remontów, odśnieżania, wskazując trafnie, że ich wysokość nie jest obecnie znana i mogą one zostać uwzględnione w innej płaszczyźnie wzajemnych rozliczeń między uczestnikami. Podkreślono, że wartość ograniczonego prawa rzeczowego została ustalona w taki sposób, by odzwierciedlić faktyczną utratę funkcjonalności przez nieruchomość obciążoną, a działka nr (...) – z uwagi na swój kształt i usytuowanie – pełniła, pełni i będzie pełnić funkcję drogi dojazdowej do całego kompleksu nieruchomości, w tym należących obecnie do uczestników, położonych na terenach przemysłowych przy ul. (...) w Ł., powstałych w wyniku likwidacji jednego przedsiębiorstwa. Ustanowienie służebności drogi koniecznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, w skład której wchodzi działka nr (...), nie zmienia dotychczasowego sposobu korzystania z tego gruntu i nie ogranicza możliwości inwestycyjnych użytkownika wieczystego – gdyż ograniczenia te istniały ab initio – jak również możliwości korzystania przez niego z tego gruntu zgodnie z przeznaczeniem, czyli jako drogi wewnętrznej. Sąd Rejonowy podniósł dalej, że wysokość wynagrodzenia w formie czynszu rocznego lub miesięcznego biegły oszacował w podejściu dochodowym, a kwestionujące to podejście stanowisko uczestników jest wewnętrznie sprzeczne, gdyż zaprzeczając potencjałowi generowania zysków przez nieruchomość obciążoną, jednocześnie powołują się oni na umowy określające opłaty okresowe za korzystanie z drogi przez innych jej użytkowników, w których to umowach opłaty te określono na poziomie kilkuset złotych miesięcznie, nie tylko bez jakiegokolwiek odniesienia do rzeczywistych lub przewidywanych

kosztów utrzymania drogi, lecz także bez zastrzeżenia, że uiszczenie opłat zwalnia od partycypacji w stałych kosztach utrzymania drogi, a także w kosztach przyszłych remontów, modernizacji czy wymiany nawierzchni. Skoro Sąd uznał złożoną w sprawie opinię biegłego za w pełni przydatną dla celów dowodowych, zgodną z przepisami prawa, kompletną i logiczną, a także nie miał wątpliwości co do prawidłowości sporządzenia operatu, to tym nie było podstaw do uwzględnienia wniosku uczestników o zwrócenie się w trybie art. 157 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości jego sporządzenia. Ponadto Sąd pominął przedstawione przez uczestników faktury za roboty drogowe oraz przedłożoną ofertę wykonania takich prac, uznając, że nie dotyczą one okoliczności mających znaczenie w kontekście przesłanek ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej przewidzianych w art. 145 k.c.

Sąd I instancji nie miał wątpliwości, że wniosek podlega uwzględnieniu co do zasady, gdyż żądanie wnioskodawczyni znajduje oparcie w treści art. 145 k.c., zgodnie z którym jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogi koniecznej, a przeprowadzenie drogi koniecznej winno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, a także z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego. W rozpoznawanej sprawie przesłanki te ziściły się, skoro nieruchomość objęta księgą wieczystą nr (...), stanowiąca obecnie własność wnioskodawczyni, nie posiada dostępu do drogi publicznej i nie ma innej możliwości zapewnienia jej takiego dostępu niż przez nieruchomość bezpośrednio z nią sąsiadującą – działkę nr (...), stanowiącą część nieruchomości objętej obecnie księgą wieczystą o numerze (...), będącą własnością Gminy M. Ł. i pozostającą w użytkowaniu wieczystym G. W.. Ponadto w ocenie Sądu ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości uczestniczki, z ograniczeniem jej wykonywania do części działki nr (...), zapewni nieruchomości władnącej odpowiedni i uwzględniający jej potrzeby dostęp do drogi publicznej, a jednocześnie nie obciąży nadmiernie nieruchomości, przez które droga ma prowadzić, ponieważ działka nr (...) stanowi drogę wewnętrzną i tylko w tym celu jest i może być wykorzystywana. Sąd meriti uznał przy tym, że służebność drogi koniecznej winna być w okolicznościach sprawy niniejszej ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego, a nie na prawie własności, zaś wynagrodzenie za jej ustanowienie należy się użytkownikowi wieczystemu, gdyż przemawia za tym okoliczność, iż wykonywanie służebności będzie de facto znosił użytkownik wieczysty, ponosząc wszelkie związane z tym ograniczenia w korzystaniu z gruntu, nie zaś właściciel, który faktycznie z nieruchomości nie korzysta, a w związku z tym to użytkownikowi wieczystemu należy się rekompensata za uszczuplenie jego uprawnień. Mając to na względzie, Sąd ustanowił służebność drogi koniecznej w sposób szczegółowo opisany w sentencji wydanego orzeczenia.

Ustanowienie służebności implikowało konieczność przyznania na podstawie art. 145 § 1 k.c. aktualnemu użytkownikowi wieczystemu nieruchomości obciążonej od E. K. wynagrodzenia, którego wysokość w kwocie 3.700,00 zł została ustalona w oparciu o opinię biegłego. Sąd podkreślił, że w literaturze prezentowany jest pogląd, iż wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogowej ustala się według cen rynkowych, przy czym wskazuje się na brak ustawowych, sztywnych kryteriów określania jego podstawy, gdyż decydujące znaczenie winno przypisać się okolicznościom danej sprawy. Zaznaczono, że wynagrodzenie przysługuje za sam fakt ograniczenia prawa własności czy użytkowania wieczystego, niezależnie od poniesienia przez właściciela czy użytkownika wieczystego jakiegokolwiek szkody i wykazanie konkretnej szkody materialnej po stronie nieruchomości obciążonej nie jest wymagane. Sąd zauważył, że samo ustanowienie służebności w ustalonym stanie faktycznym nie wymaga zmiany sposobu korzystania przez użytkownika wieczystego z części gruntu, na którym będzie wykonywana służebność, nie prowadzi także do utraty przyszłych korzyści – co nastąpiłoby np. w razie zajęcia pod pas drogowy części gruntu rolnego – gdyż działka nr (...) jest bowiem aktualnie przeznaczona pod drogę, natomiast przy określaniu wysokości wynagrodzenia uwzględniono ograniczenia w możliwości wykonywania prawa użytkowania wieczystego gruntu obciążonego, tj. utratę funkcjonalności nieruchomości obciążonej wynikającą z konieczności obsługi komunikacyjnej nieruchomości władnącej.

Zdaniem Sądu Rejonowego, wynagrodzenie winno mieć w rozpoznawanym wypadku charakter jednorazowy, bo choć wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej może przybrać formę okresową, to jednak w niniejszej sprawie brak było powodów do rozłożenia tego świadczenia w czasie, w szczególności nie chodzi tu o sytuację, w której zaistnieją po stronie użytkownika wieczystego lub właściciela nieruchomości władnącej przyszłe, przewidywalne i możliwe do oszacowania straty. W ocenie Sądu, wynagrodzenie, o którym mowa w art. 145 k.c., przysługuje za ustanowienie służebności, nie służy natomiast tworzeniu swoistego funduszu remontowego na wydatki związane z utrzymaniem urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności, zaś zwrotu przyszłych nakładów na nieruchomości obciążoną, związanych z utrzymaniem drogi, jej remontami czy wymianą nawierzchni uczestnicy mogą dochodzić, realizując przysługujące im odrębne roszczenie, które znajduje oparcie nie w treści art. 145 k.c., ale wynika z art. 289 § 1 k.c. W myśl tego przepisu, w braku odmiennej umowy, obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej, co obejmuje nie tylko wybudowanie odpowiednich urządzeń (w tym przypadku drogi), do czego wnioskodawczyni – jak wynika z poczynionych ustaleń – przyczyniła się przed wszczęciem niniejszego postępowania, pokrywając częściowo koszty jej wyasfaltowania, lecz także późniejsze utrzymywanie urządzenia w należyтым stanie przez dokonywanie remontów, naprawę nawierzchni i utrzymywanie czystości. Uczestnicy nie wykazali konieczności ponoszenia (ani tym bardziej wysokości) stałych, niezbędnych wydatków na utrzymanie nieruchomości obciążonej, które mogłyby zostać uwzględnione w wysokości okresowo świadczonego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, ograniczając się do przywołania hipotetycznej przyszłej potrzeby remontu nawierzchni drogi, której rzeczywiste koszty są niemożliwe do oszacowania w chwili obecnej.

Orzekając o kosztach postępowania, Sąd Rejonowy miał na uwadze, że co do zasady uczestnicy postępowania nieprocesowego ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.), zaś zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy, byli zainteresowani uregulowaniem kwestii dostępu nieruchomości wnioskodawczyni do drogi publicznej i uregulowaniem zasad korzystania z gruntu uczestniczki, jednak, mając na uwadze, że to niewątpliwie wnioskodawczyni była zainteresowana wynikiem sprawy w stopniu większym, a nadto fakt, iż wyniknął spór między uczestnikami co do formy i wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności, nałożono na wnioskodawczynię obowiązek pokrycia kosztów opinii biegłych w oparciu o treść art. 520 § 2 k.p.c. Na podstawie art. 102 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. nie obciążono wnioskodawczyni ani uczestników kosztami przeprowadzonych z urzędu uzupełniających opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości.

Apelację od tego orzeczenia wniosła uczestniczka postępowania G. W., zaskarżając je w zakresie rozstrzygnięcia dotyczącego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej i domagając się jego zmiany poprzez zasądzenie od każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w kwocie 150,00 zł miesięcznie, płatnej z dołu do 10-go dnia następnego miesiąca kalendarzowego z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi zapłaty którejkolwiek z płatności okresowych, ewentualnie o jego uchylenie w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez uchybienie zasadzie swobodnej oceny dowodów polegające na oparciu się przez Sąd na sprzecznych z prawem, wyznaczonych orzecznictwem Sądu Najwyższego regułami sporządzania operatu szacunkowego oraz zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego wnioskach opinii biegłego J. D. i podzieleniu tych wniosków w zakresie charakteru i wysokości należnego uczestniczce wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej przy braku wzięcia pod uwagę wzrostu wartości nieruchomości władnącej i zmniejszenia wartości nieruchomości obciążonej;
- naruszenie art. 227 k.p.c. w związku z art. 286 k.p.c. i w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niezasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, chociaż taka potrzeba istniała z uwagi na dyskwalifikującą treść opinii biegłego J. D.;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez uchybienie zasadzie swobodnej oceny dowodów polegające na przyjęciu przez Sąd I instancji jednorazowego charakteru wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w sytuacji, gdy interes społeczno-gospodarczy, wynikający ze sposobu korzystania z nieruchomości obciążonej i korzyści dla nieruchomości władnącej, wymaga, by zasądzić wynagrodzenie w formie świadczeń okresowych;
- naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku uczestników postępowania o zwrócenie się w trybie art. 157 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych – Rady Krajowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego stanowiącego część opinii biegłego J. D.;
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji ze zgromadzonym materiałem dowodowym poprzez uznanie, że uczestnicy postępowania nie wykazali konieczności ponoszenia niezbędnych wydatków na utrzymanie nieruchomości służebnej, ani ich wysokości, w sytuacji, gdy dowodami z dokumentów załączonych do pism procesowych z dnia 22 marca 2016 r. 26 października 2017 r. wykazano koszty opłat i wydatków za obciążoną część nieruchomości służebnej z uwzględnieniem stawki za 1 m<sup>2</sup>;
- naruszenie art. 145 § 3 k.c. poprzez zasądzenie wynagrodzenia w formie jednorazowej, podczas gdy społeczno-gospodarczy interes przemawia za ustanowieniem go w formie świadczeń okresowych.

Ponadto skarżąca wniosła w trybie art. 380 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. o rozpoznanie postanowień Sądu I instancji oddalających wnioski dowodowe uczestników postępowania o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości, pomimo zarzucanych wydanej uprzednio opinii biegłego uchybień oraz o zwrócenie się w trybie art. 157 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych – Rady Krajowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego stanowiącego część opinii biegłego J. D.. Apelująca domagała się także – z uwagi na konieczność wydania nowej opinii biegłego w oparciu o inną metodę i podejście – dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego w celu ustalenia charakteru i oszacowania wartości wynagrodzenia należnego jej za ustanowienie służebności drogi koniecznej przy uwzględnieniu stopnia obciążenia nieruchomości, kosztów jej utrzymania, wzrostu wartości nieruchomości władnącej i spadku wartości nieruchomości obciążonej, ewentualnie o zwrócenie się przed rozstrzygnięciem tego wniosku w trybie art. 157 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych – Rady Krajowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego stanowiącego część opinii biegłego J. D..

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni domagała się jej oddalenia i zasądzenia od skarżącej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia, liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Na rozprawie apelacyjnej przed Sądem Okręgowym w Łodzi w dniu 13 października 2020 r. uczestnik postępowania P. W. przyłączył się do apelacji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna. Sąd II instancji w całej rozciągłości podziela ustalenia dokonane przez Sąd meriti, przyjmując je w całości za własne, jak również jest zdania, że w postępowaniu pierwszoinstancyjnym prawidłowo zastosowano przepisy prawa materialnego do ustalonego w sprawie stanu faktycznego.

Skarżąca kwestionuje decyzję Sądu Rejonowego o przyznaniu jej wynagrodzenia za ustanowienie służebności jako kwoty płatnej jednorazowo i oczywiście zgodzić należy się z nią, że nie jest to jedyny możliwy do określenia przez Sąd sposób płatności tej należności, gdyż zarówno doktryna prawa, jak i judykatura, od wielu lat dopuszczają możliwość

ustalenia tego wynagrodzenia w formie świadczeń okresowych. Jednocześnie jednak w orzecznictwie zwraca się uwagę na mogące wystąpić komplikacje związane m.in. z brakiem zabezpieczenia rzeczowego wynagrodzenia w formie świadczeń powtarzających się lub możliwością przekroczenia zsumowanych świadczeń okresowych wysokości jednorazowego wynagrodzenia ustalonego z uwzględnieniem ceny rynkowej gruntu zajętego na drogę. Judykatura wskazuje, że przewidziane w art. 145 § 1 k.c. wynagrodzenie powinno być ustalane indywidualnie i powinno być dostosowane do okoliczności istotnych w danej sprawie, przy czym istotne w zakresie formy wynagrodzenia, może okazać się m.in. przewidywanie, czy stan prawny ukształtowany ustanowieniem służebności ma trwały, czy też przejściowy charakter. Uczestniczka opiera swe stanowisko na twierdzeniu, że po ustanowieniu służebności ponosić będzie regularne coroczne koszty związane z utrzymaniem urządzeń drogowych umożliwiających właścicielowi nieruchomości władnącej wykonywanie służebności, a to w jej przekonaniu uzasadnia przyznanie jej wynagrodzenia świadczonego okresowo, które w odpowiednim zakresie rekompensowałoby jej te wydatki. Sąd odwoławczy uważa jednak, że skoro wynagrodzenie należne jest za ustanowienie, nie zaś za korzystanie z prawa służebności, to co do zasady powinno być jednorazowe, choć w istocie nie można wykluczyć przyznania go w uzasadnionych wypadkach w formie świadczeń okresowych. Okoliczności powoływane przez apelującą nie dają jednak wystarczających podstaw do przyznania jej wynagrodzenia w formie okresowej. Trzeba zwrócić uwagę na kwestię, o której mówił zarówno biegły, jak również podkreślił ją w swoim uzasadnieniu Sąd I instancji, a mianowicie, że w myśl obowiązujących przepisów prawa (art. 289 § 1 k.c.), to nie użytkowniczka wieczysta nieruchomości obciążonej jest zobowiązana do utrzymywania urządzeń niezbędnych do wykonywania służebności drogi koniecznej, ale obowiązek ten spoczywa na właścicielu nieruchomości władnącej, chyba, że umówili się oni inaczej, co w sprawie niniejszej bynajmniej nie zostało wykazane. Trudno powiedzieć, co miała na myśli uczestniczka, stwierdzając, że ta podstawa prawna jest „(...) wątpliwa (...)” i że „(...) nie nadaża za społeczno-gospodarczym rozwojem (...)”. Autorka apelacji twierdzi, że przyznanie jej wynagrodzenia w formie świadczeń okresowych jest bardziej praktyczne, gdyż nie będzie skutkowało koniecznością sformułowania „(...) za każdym razem (...)” roszczenia pod adresem właściciela nieruchomości władnącej; ponadto powoływała bliżej niesprecyzowane cele prawa rzeczowego i potrzeby obrotu gospodarczego – te ostatnie argumenty są na tyle nieokreślone, że trudno się do nich rzeczowo odnieść.

Zauważyć jednak trzeba, że uczestniczka w istocie nie wykazała, by urządzenia drogowe w pasie drogi koniecznej wymagały dokonywania regularnych nakładów i ponoszenia związanych z tym wydatków. Skarżąca kwestionuje tego rodzaju ustalenie Sądu Rejonowego, powołując się na dokumenty złożone wraz z jej pismami procesowymi z dnia 22 marca 2016 r. i z dnia 26 października 2017 r., jednak odnotować wypada, że do pierwszego z tych pism załączono jedynie decyzję dotyczącą podatku od nieruchomości i pismo z Urzędu Miasta informujące o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, zaś do drugiego – dokumenty związane z wykonaniem remontu nawierzchni przedmiotowej drogi wewnętrznej w 2017 r. wraz z fakturą na kwotę 29.274,00 zł. Odnosząc się do tych dowodów, wskazać należy, że choć opłata za użytkowanie wieczyste i należności podatkowe są z pewnością regularnymi wydatkami związanymi z nieruchomością obciążoną i ponoszonymi przez użytkownika wieczystego, jednak nie stanowią nakładów dotyczących utrzymania w należytym stanie urządzeń drogowych, a ponadto fakt ich ponoszenia przez uczestniczkę został we właściwy sposób uwzględniony przez biegłego ds. szacunku nieruchomości przy ustalaniu wynagrodzenia jednorazowego za ustanowienie służebności, z uwzględnieniem zarówno stopy ich kapitalizacji, jak i współczynnika współkorzystania z drogi przez wnioskodawczynię i innych jej użytkowników. Z kolei nakładami na utrzymanie urządzeń drogowych są niewątpliwie koszty remontu nawierzchni, jednak zarówno z przedłożonych dokumentów, jak i z doświadczenia życiowego, wynika, że remont taki nie jest wykonywany corocznie lub choćby ze zbliżoną do corocznej częstotliwością, ale dopiero wówczas, gdy stopień degradacji nawierzchni będzie tego wymagał. Koszty te – kiedy już powstaną – będą w odpowiedniej części obciążać właściciela nieruchomości władnącej i trudno dostrzec sprzeczność takiego rozwiązania – nawet jeśli kiedyś dojdzie do wyłożenia za niego tej należności przez uczestniczkę i konieczne będzie późniejsze egzekwowanie jej zwrotu na drodze sądowej, choć na chwilę obecną brak jakichkolwiek podstaw do czynienia takich przewidywań – z czyimkolwiek interesem społeczno-gospodarczym. Nie ma też innych powodów do przyznania G. W. należnego wynagrodzenia w formie świadczeń okresowych, w szczególności okoliczności sprawy nie wskazują, by ustanowienie służebności miało mieć jedynie przejściowy i czasowy charakter, zaś sytuacja majątkowa wnioskodawczyni pozwala jej bez przeszkód uiścić należne uczestnicze wynagrodzenie w formie jednorazowej płatności w wysokości określonej przez Sąd I instancji. Ostatecznie więc za

niezasadny należy uznać zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. związany z tym zagadnieniem, zaś wyłącznie jako nieporozumienie wypada potraktować odnoszący się do tejże materii zarzut naruszenia art. 145 § 3 k.p.c., gdyż przepis ten odnosi się – jak wprost wynika z jego treści – do sposobu przeprowadzenia drogi koniecznej, a użycie w nim tej samej przesłanki, na którą powołuje się apelująca, z pewnością nie może stanowić wystarczającej podstawy do rozszerzenia jego dyspozycji także na zagadnienie formy przyznania wynagrodzenia za ustanowienie służebności.

Nie można zgodzić się z zarzutami kierowanymi przez skarżącą wobec opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości. W ocenie Sądu odwoławczego biegły J. D. wyjątkowo klarownie, obszernie i wyczerpująco wyjaśnił tok swego rozumowania, który doprowadził go do wniosków przyjętych następnie przez Sąd niższej instancji za podstawę rozstrzygnięcia, odwołując się zarówno do przepisów prawa, jak i do posiadanej wiedzy specjalnej, w tym także czerpanej ze standardów wyceny uchwalanych przez Radę Krajową (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w W. (dalej jako (...)). Wywodom biegłego nie sposób odmówić spójności, rzeczowości czy zgodności z logiką, a ponadto w opinii uzupełniającej wyczerpująco odniesiono się do zarzutów i wątpliwości podnoszonych przez uczestników postępowania. Przekonująca jest przede wszystkim metodologia wyceny zastosowana przez biegłego, a podnoszona w apelacji argumentacja nie zmienia takiej oceny Sądu II instancji, co szczegółowo zostanie omówione w ramach poniższych wywodów uzasadnienia. Analizując poszczególne etapy zastosowanej metodologii, przypomnieć należy, że biegły J. D., powołując się na standardy opracowane przez (...) z grudnia 2016 r., ustalił wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na prawie użytkownika wieczystego jako sumę wartości tej służebności oraz części skapitalizowanych wydatków operacyjnych ponoszonych przez użytkownika wieczystego na obszarze projektowanej drogi, proporcjonalnej do współczynnika współkorzystania z tej drogi; jako wydatki operacyjne potraktowano opłatę za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości, stopę kapitalizacji określono na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych, zaś współczynnik współkorzystania z drogi ustalono jako stosunek powierzchni nieruchomości władnącej do sumy powierzchni wszystkich nieruchomości lub części nieruchomości współkorzystających z przedmiotowego pasa drogowego.

Apelująca zgłasza w apelacji – i zgłaszała także w toku postępowania pierwszoinstancyjnego – zastrzeżenia co do prawidłowości ustalenia elementów tego algorytmu, w szczególności do zakresu składników wydatków operacyjnych i do metody określania współczynnika współkorzystania z drogi, niemniej biegły przekonująco wyjaśnił te wątpliwości już w swojej opinii uzupełniającej. Trudno powiedzieć, dlaczego dla autorki apelacji nie jest zrozumiałe, z jakich przyczyn ponoszone przez nią wydatki na poczet podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste mogą mieć wpływ na wysokość należnego jej wynagrodzenia, skoro bezsprzecznie wartość tego wynagrodzenia winna rekompensować jej w odpowiedniej części regularnie ponoszone przez nią wydatki związane z nieruchomością, których nie może dochodzić od właściciela nieruchomości władnącej w oparciu o inną podstawę prawną. Trafnie bowiem wyjaśnił biegły – o czym była już mowa wyżej – że inne wydatki, na które powoływała się uczestniczka, związane z zapewnieniem utrzymywania drogi w stanie zapewniającym wykonywanie służebności przez właściciela nieruchomości władnącej, w szczególności remonty, naprawy czy koszty wymiany nawierzchni, obciążają w braku odmiennej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, właściciela nieruchomości władnącej (art. 289 § 1 k.c.). Nie jest też zrozumiała wątpliwość co do tego, z jakich danych korzystał biegły przy ustalaniu wartości elementów składających się na wydatki operacyjne, skoro zostało to jasno i wyczerpująco wywiedzione w opinii uzupełniającej, gdzie biegły podał źródła informacji o podatku od nieruchomości i opłacie za użytkowanie wieczyste oraz przedstawił sposób wyliczenia wartości użytych składników algorytmu. Nie można też się zgodzić z zarzutami podnoszonymi wobec metodologii ustalenia współczynnika współkorzystania z nieruchomości. Oczywiście nie można wykluczyć sytuacji, w której – jak pisze skarżąca – na niewielkim obszarze gruntu współkorzystającego z drogi będzie prowadzona działalność obciążająca drogę w znacznym stopniu, zaś na dużo większym obszarze – działalność obciążająca drogę w niewielkim zakresie, jednak przyznać też trzeba rację biegłemu, że ustalenie, czy taka sytuacja zachodzi w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, wymagałoby długotrwałych obserwacji, w jaki sposób poszczególne nieruchomości sąsiadujące korzystają z przedmiotowej drogi, dokonywania rejestracji danych w tym zakresie, a następnie ich analizy. Zważyć należy, że racjonalniejszą metodą jest dopuszczenie pewnych aproksymacji i



oparcie się na przybliżonych założeniach, co pozwoli uzyskać wynik może nie aż tak dokładny, ale mimo to przydatny dla określenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Apelująca jest zdania, że taką aproksymacją powinno być przyjęcie, że każda z nieruchomości sąsiadujących współkorzysta z drogi w tym samym zakresie, niemniej jednak w ocenie Sądu II instancji jako zdecydowanie bardziej zgodną z logiką i doświadczeniem życiowym należy potraktować koncepcję biegłego, który trafnie wywiódł, że jeśli sąsiadujące nieruchomości mają tożsame przeznaczenie i jest na nich prowadzona działalność gospodarcza, to sensownym przybliżeniem jest uznanie, że na większej powierzchni nieruchomości ta działalność prowadzona jest w szerszym zakresie, co z kolei wiąże się z bardziej intensywnym korzystaniem z drogi dojazdowej.

Dalsze zastrzeżenia autorki apelacji związane są z określeniem przez biegłego wartości służebności drogi koniecznej jako elementu algorytmu służącego wyliczeniu wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności. Zgodnie z opinią biegłego, odwołującą się także i w tym zakresie do standardów opracowanych przez (...) (tym razem w kwietniu 2014 r), wartość ta równa jest iloczynowi powierzchni gruntu zajętego pod służebność, wartości jednostkowej tego gruntu jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i współczynnika współkorzystania z gruntu zajętego pod służebność. Skoro do zarzutów odnoszących się do przedmiotowego współczynnika odniesiono się już powyżej, a powierzchnia zajętego pod służebność gruntu jest bezsporna, rozważenia wymaga prawidłowość i zgodność z przepisami prawa sposobu obliczenia wartości jednostkowej gruntu jako prawa użytkowania wieczystego. Odnotować w tym miejscu należy, że biegły określił jej wartość rynkową, a podstawą dla wyliczenia tej wartości była wartość jednostkowa gruntu jako prawa własności, przy czym posłużono się algorytmem przewidzianym w § 29 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 ze zm.), który znajduje zastosowanie wówczas, gdy na właściwym rynku nieruchomości nie jest dostępna wystarczająca ilość informacji o transakcjach dotyczących prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości podobnych do wycenianej – a z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. Skarżąca wywodzi przede wszystkim, że przy określaniu tej wartości biegły błędnie zastosował przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990), zwanej dalej u.g.n., oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 ze zm.), zwanego dalej rozporządzeniem, a w jej ocenie prawidłowe użycie tych przepisów winno skutkować określeniem wartości odtworzeniowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia kosztowego.

Z tymi zarzutami zgodzić się jednak nie można. Przede wszystkim podkreślić trzeba, że nie jest trafny konsekwentnie prezentowany przez uczestniczkę pogląd, iż przy szacowaniu nie został uwzględniony § 36 ust. 6 pkt. 5 rozporządzenia, nakazujący przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne stosować odpowiednio ust. 1-4 tegoż paragrafu rozporządzenia. Biegły w opinii uzupełniającej wytłumaczył, że choć mogą istnieć wątpliwości, czy grunt służący wykonywaniu służebności można potraktować jako drogę wewnętrzną, to jednak odpowiedź na takie pytanie winna być twierdząca, pomimo braku oznaczenia działki Nr (...) w rejestrze gruntów symbolem „droga-dr”. Sąd odwoławczy to stanowisko podziela i uważa – podobnie jak biegły – że § 36 ust. 6 pkt. 5 rozporządzenia powinien znaleźć zastosowanie przy szacowaniu wartości jednostkowej gruntu. Wydaje się, że skarżąca, podnosząc – wbrew jednoznacznej treści opinii (str. 11 opinii uzupełniającej, gdzie uściślono lakoniczną uwagę ze str. 19 opinii wydanej uprzednio) – iż biegły tego przepisu nie zastosował, w rzeczywistości zamierza zakwestionować kolejny etap przedstawionego tam rozumowania, a więc dokonany przez biegłego wybór spośród norm zawartych w § 36 ust. 1-4 rozporządzenia, do których odpowiedniego stosowania odsyła ust. 6 pkt. 5 tego paragrafu.

Trzeba bowiem mieć na uwadze, że ustawodawca w § 36 ust. 4 rozporządzenia wyróżnił sytuację dokonywania wyceny nieruchomości, która na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu lub przejściu z mocy prawa była już przeznaczona pod inwestycję drogową i wskazał, że jeśli w takim wypadku określenie wartości nieruchomości nie jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, to jej wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, a § 36 ust. 1-3 rozporządzenia stosuje się przy tym odpowiednio. Odpowiednie zastosowanie § 36 ust. 4 rozporządzenia przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne nakazuje przyjąć, że przy szacowaniu wartości jednostkowej

gruntu dróg wewnętrznych należy oprzeć się właśnie na tej normie, jeśli w chwili wyceny nieruchomości była już wykorzystywana jako droga wewnętrzna, nie zaś stanowiła grunty o innym przeznaczeniu. Powoduje to, po pierwsze, że w myśl omawianego unormowania zadaniem biegłego jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości według zasad wynikających z odpowiednio stosowanego § 36 ust. 1 rozporządzenia, po drugie, że ma on obowiązek w pierwszej kolejności rozważyć, czy określenie tej wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych, po trzecie, o ile wynik tych rozważań wypadnie negatywnie, winien wartość rynkową określić, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, po czwarte wreszcie, że dopiero w wypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości okażą się niewystarczające do określenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości drogowej, zgodnie z odpowiednio stosowanym § 36 ust. 1 rozporządzenia, przy przyjęciu – jako jej przeznaczenia – przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych, można jej wartość określić w podejściu kosztowym, w myśl odpowiednio stosowanego § 36 ust. 2 rozporządzenia. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że w tym ostatnim wypadku zastosowanie podejścia kosztowego zmierza do określenia – jak stanowi art. 152 ust. 3 zd. III u.g.n. – wartości odtworzeniowej nieruchomości w miejsce niemożliwej do ustalenia jej wartości rynkowej.

W sprawie niniejszej biegły zastosował się do tych reguł i przystąpił przede wszystkim do określania wartości rynkowej nieruchomości w oparciu – jak to wyraźnie zaznaczył w swojej opinii uzupełniającej – o § 36 ust. 6 pkt. 5 w związku z § 36 ust. 4 i § 36 ust. 1 rozporządzenia. Wobec niekwestionowanego ustalenia, że na rynku lokalnym brak jest wystarczającej ilości informacji o transakcjach rynkowych prawa własności gruntu nieruchomości drogowych podobnych do nieruchomości wycenianej, przyjęto przy szacowaniu przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, a więc przemysłowo-usługowe oraz stwierdzono, że dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są wystarczające – przy takim określeniu jej przeznaczenia – do określenia jej wartości rynkowej zgodnie z § 36 ust. 1 rozporządzenia. Ponieważ nie zaistniała sytuacja przewidziana w hipotezie § 36 ust. 6 pkt. 5 w związku z § 36 ust. 4 i § 36 ust. 2 rozporządzenia, nie było też podstaw do określania wartości odtworzeniowej nieruchomości w podejściu kosztowym, a biegły, mając na uwadze art. 153 ust. 1 zd. III u.g.n., zastosował przy ustalaniu wartości rynkowej podejście porównawcze. W konsekwencji nie można zgodzić się ze stanowiskiem skarżącej przedstawionym w apelacji, gdyż szacowanie nieruchomości według jej wartości odtworzeniowej, a więc z uwzględnieniem wskazywanych przez nią art. 150 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3, art. 151 ust. 2 u.g.n., art. 153 ust. 3 (wydaje się, że zapis w apelacji odnoszący się do art. 153 ust. 2 jest w tym wypadku konsekwencją oczywistej omyłki) oraz § 20-23 rozporządzenia, które dotyczą określania wartości odtworzeniowej nieruchomości w podejściu kosztowym, możliwe byłoby, stosownie do treści § 36 rozporządzenia, którego zastosowanie słusznie jest przez apelującą postulowane, jedynie wówczas, gdyby nie było możliwe ustalenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych lub ewentualnie przy przyjęciu przeznaczenia nieruchomości przeważającego wśród gruntów przyległych. Bez wątplenia, jak zwraca uwagę autorka apelacji, istotą rozpoznawanej sprawy nie jest zbycie nieruchomości, ale ustanowienie na niej służebności, niemniej ta konstatacja nie pozostaje w żadnej sprzeczności z prawidłowością przyjętej przez biegłego, w oparciu o przepisy u.g.n. i rozporządzenia oraz właściwe standardy zawodowe, metodologii szacowania, której jednym z elementów jest wartość rynkowa nieruchomości. Jako prawidłowe należy też ocenić zastosowanie podejścia porównawczego, które – jak już wyżej wskazano – należy stosować, zgodnie z art. 153 ust. 1 zd. III u.g.n., jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, zaś uwaga skarżącej, iż biegły nie mógł zgromadzić materiału porównawczego, gdyż nie istnieje rynek obrotu nieruchomościami drogowymi, świadczy o niezbyt uważnej lekturze § 36 ust. 4 rozporządzenia, gdzie ustawodawca nakazał w takim wypadku przyjmować przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, co powoduje, że nieruchomościami podobnymi w rozumieniu art. 4 pkt. 16 u.g.n. i stanowiącymi właściwy materiał porównawczy przy stosowaniu podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej, stosownie do § 4 ust. 1 i 4 rozporządzenia, stały się nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowo-usługowym. W efekcie, stwierdzić trzeba, że podstawą do określenia wartości jednostkowej przewidzianego do wykonywania służebności gruntu jako prawa użytkowania wieczystego – będącego elementem algorytmu służącego do wyliczenia wartości samej służebności, a w dalszej kolejności także wynagrodzenia za jej ustanowienie – powinna być wartość rynkowa gruntu jako prawa własności, a biegły, decydując się na szacowanie wartości rynkowej oraz stosując przy tym podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, właściwie zastosował przepisy prawa normujące tę problematykę. Odnotować w tym

miejscu trzeba jeszcze, że Sąd II instancji pominął zarzuty apelacyjne odnoszące się do stosowania przez biegłego podejścia dochodowego i metody inwestycyjnej szacowania, gdyż podejście to i metoda zostały użyte przy wyliczeniach wynagrodzenia za ustanowienie służebności w formie płatności okresowych, a skoro ani Sąd meriti nie uznał za słuszne przyznania wynagrodzenia w tym kształcie, ani też nie zostały podzielone zawarte w apelacji argumenty dotyczące tej kwestii, trafność zastosowania w opinii podejścia dochodowego i metody inwestycyjnej szacowania nie ma wpływu na uwzględnienie wniosków apelacyjnych, ani na ostateczny wynik sprawy.

Zdaniem Sądu odwoławczego, apelującej nie udało się wykazać, by znajdująca się w aktach opinia biegłego była wadliwa w jakimkolwiek zakresie. Podkreślić trzeba, że dość obszernej oceny tego dowodu dokonał także Sąd I instancji i nie sposób zgodzić się z zawartym w apelacji stwierdzeniem, że opinię tę przyjęto jako podstawę ustaleń faktycznych bez jej należytej oceny ani głębszej analizy merytorycznej. Nie można też podzielić twierdzeń, że opinia ta była niekompletna, gdyż nie wskazano w niej kwoty, o jaką wzrośnie wartość nieruchomości władnącej w związku z ustanowieniem służebności. Bez wątplenia, w orzecznictwie i doktrynie podkreśla się, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej winno uwzględniać m.in. korzyść, jaką odnosi nieruchomość władnąca, niemniej jednak nie ma żadnych podstaw, by korzyść tę automatycznie utożsamiać z ewentualnym wzrostem wartości tej nieruchomości i nakładać na Sąd obowiązek każdorazowego ustalania tej okoliczności w sprawach o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Nie można wykluczyć, że fakt tego rodzaju będzie miał w okolicznościach konkretnej sprawy zasadnicze znaczenie dla jej wyniku, a w wyjątkowych wypadkach będzie mógł nawet w sposób istotny zmienić przekonanie Sądu o prawidłowości oszacowania wynagrodzenia opartego na wiadomościach specjalnych posiadanych przez biegłego, jednak zawarte w apelacji wywody dotyczące tej kwestii nie są zbyt przekonujące i wydają się być jedynie wyrazem niczym nieopartego przeświadczenia ich autorki, że „(...) wnioskodawczyni uzyskała znaczącą korzyść w postaci zwiększenia wartości swojej nieruchomości (...)”, a jednocześnie „(...) określone wynagrodzenie już na tzw. pierwszy rzut oka nie jest ekwiwalentne (...)”. Zaznaczyć trzeba, że biegły – jak powiedziano wyżej – zastosował metodologię określania wynagrodzenia zgodną z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi i Sąd odwoławczy nie ma podstaw, by wątpić w to, że metodologia ta służy ustaleniu odpowiedniej wartości wynagrodzenia w sposób, który uwzględnia z jednej strony korzyść odnoszoną przez nieruchomość władnącą, a z drugiej strony niedogodności, jakie z ustanowienia służebności wynikają dla nieruchomości obciążonej, a w efekcie ustalone wynagrodzenie pozostaje w odpowiedniej proporcji do stopnia ingerencji w treść praw uczestniczki, nie służąc jednocześnie jej bezzasadnemu wzbogaceniu kosztem właściciela nieruchomości władnącej. Skarżąca nie przedstawiła wystarczających argumentów, które mogłyby przekonać Sąd, że ustalenie kwoty, o którą ewentualnie wzrosła wartość nieruchomości władnącej, miałyby istotne znaczenie w okolicznościach rozpoznawanej sprawy dla określenia kwoty należnego jej wynagrodzenia.

Rezultatem powyższych wywodów jest przyjęcie przez Sąd II instancji, że niezasadny jest zarzut apelacyjny dotyczący przekroczenia przez Sąd meriti zasad swobodnej oceny dowodów poprzez potraktowanie dowodu z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości J. D. jako materiału dowodowego mogącego z powodzeniem stanowić podstawę rozstrzygnięcia o wysokości odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Nadużywanie przez redagującego apelację pełnomocnika uczestniczki sformułowań takich, jak; „absurdalny”, „oderwanie od rzeczywistości”, „zupełny nonsens”, „sprzeczny ze zdrowym rozsądkiem” czy też „z kosmosu” z pewnością nie mogą zastąpić siły i rzeczowości argumentacji, która mogłaby skłonić Sąd II instancji do podzielenia stanowiska przedstawionego w tym zakresie w złożonym środku zaskarżenia. Sąd odwoławczy w pełni podziela ocenę dowodu z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości dokonaną przez Sąd I instancji, jak również poczynione na jego podstawie ustalenia faktyczne opisane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. W tej sytuacji zbadanie w trybie art. 380 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. postanowień Sądu Rejonowego oddalających wnioski uczestników o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości i o zwrócenie się przez Sąd do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych – Rady Krajowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego stanowiącego część przedmiotowej opinii nie mogło doprowadzić do postulowanego przez autorkę apelacji rezultatu. Jeśli Sąd dysponuje już opinią pozwalającą na poczynienie niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych, a uczestnikowi postępowania, który ten dowód kwestionuje, nie uda się wykazać błędów, sprzeczności czy innych wad opinii, które by ją dyskwalifikowały,

nie ma uzasadnionych podstaw do powoływania innych biegłych czy do kontrolowania opinii, gdyż skutkowałoby to jedynie bezzasadnym i zbędnym przedłużeniem postępowania. Sąd bezsprzecznie nie ma obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla uczestnika, jak również nie uzasadnia takiej potrzeby samo niezadowolenie uczestnika z oceny przedstawionej przez biegłego. Zarzuty apelacyjne dotyczące naruszenia przez Sąd meriti w tym zakresie art. 227 k.p.c. w związku z art. 286 k.p.c. i w związku z art. 13 § 2 k.p.c. należy ocenić jako chybione, zaś wnioski dowodowe ponowione w apelacji, po prawidłowym oddaleniu tożsamyh wniosków w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, zostały pominięte przez Sąd odwoławczy w oparciu o art. 381 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Wobec bezzasadności zarzutów apelacyjnych złożony środek zaskarżenia oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w myśl art. 520 § 1 k.p.c., mając na uwadze to, że uregulowanie prawne sposobu korzystania z nieruchomości obciążonej przez właściciela nieruchomości władnącej leży w równej mierze w interesie wnioskodawcy, jak i skarżącej uczestniczki postępowania. Warto w tym miejscu jedynie zwrócić uwagę, że pełnomocnik E. K., formułując swój wniosek o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, wykazał się ewidentną nieznajomością treści art. 9 ust. 6 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1469 ze zm.) w związku z art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. w obecnie obowiązującym brzmieniu i w związku z art. 13 § 2 k.p.c.