

Sygn. akt XV.Ca. 1429/16

POSTANOWIENIE

Dnia 19 stycznia 2018r.

Sąd Okręgowy w P. Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki

Sędziowie: SSO Anna Paszyńska-Michałowska

SSO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

Protokolant: p.o. stażysty S. S.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 stycznia 2018r. w P.

sprawy z wniosku (...) - (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P.

przy udziale: Syndyka Masy Upadłości (...) z siedzibą w P. w upadłości, Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P., M. S. (1), (...) SA z siedzibą w P., M. S. (2), W. M., M. T., (...) SA z siedzibą w P., Ł. B., M. K. (1), J. Ś., (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P., (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P., Z. K., A. G., A. Ł., Miasta P., M. B., E. R. i M. K. (2)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wniesionych przez uczestników postępowania: Syndyka Masy Upadłości (...) z siedzibą w P. w upadłości, Miasto P. i M. B.

od postanowienia Sądu Rejonowego (...) w P.

z dnia 29 grudnia 2015 r.,

sygn. akt V.Ns.714/12

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu (...) w P. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

/-/ Anna Paszyńska-Michałowska /-/ Michał Wysocki /-/ Joanna Andrzejak-Kruk

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 18.03.2009r. wnioskodawca (...) - (...) Spółka z o.o. w P. wystąpił o ustanowienia drogi koniecznej na rzecz każdorazowego użytkownika nieruchomości położonych w P. zapisanych w księgach wieczystych nr (...) w celu zapewnienia dostępu z tych nieruchomości do drogi publicznej, tj. ul. (...), a zatem na nieruchomościach zapisanych w księgach wieczystych (...) (działki nr (...)) i (...) (działki nr (...)), przy czym droga konieczna powinna zostać ustanowiona wokół zabudowań (hal i biur) na nieruchomościach wnioskodawcy. W toku postępowania wnioskodawca zmodyfikował swoje żądanie o tyle, że wniósł ewentualnie o ustanowienie drogi koniecznej na prawie użytkownika wieczystego działek nr (...) przysługującego (...) w upadłości za wynagrodzeniem na rzecz użytkownika wieczystego (k.234-241).

Jako uczestników wnioskodawca wskazał we wniosku Skarb Państwa – Prezydenta Miasta P. oraz Syndyka Masy Upadłości (...) w P. w upadłości.

Uczestnik Skarb Państwa w odpowiedzi na wniosek domagał się jego oddalenia, a ewentualnie ustanowienia drogi koniecznej na prawie własności nieruchomości, nie zaś na użytkowaniu wieczystym (k.127-128).

Uczestnik Syndyk Masy Upadłości (...) w odpowiedzi na wniosek domagał się jego oddalenia, zaś w toku postępowania, po wydaniu opinii biegłego na okoliczność wysokości wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej, zwrócił uwagę na konieczność doliczenia do niego podatku VAT (k.784-785).

Postanowieniem z dnia 3.06.2011r. (k.250) wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania: M. S. (1), (...) SA w P., M. S. (2), W. M., M. T., (...) SA w P., Ł. B., M. K. (1), J. Ś., (...) Spółka z o.o. w P., (...) Spółka z o.o. w P., Z. K., A. G. i A. Ł., postanowieniem z dnia 29.08.2013r. (k.520) – Miasto P., postanowieniem z dnia 21.10.2014r. (k.870) – M. B., zaś postanowieniem z dnia 29.12.2014r. (k.947) – E. R..

Z wezwanych uczestników stanowisko w sprawie zajęli: Miasto P., które domagało się oddalenia wniosku w zakresie dotyczących nieruchomości stanowiących jego własność (k.559-560), J. Ś., który poparł stanowisko wnioskodawcy (k. 295v), (...) SA, który poparł stanowisko wnioskodawcy i sprzeciwił się ustanowieniu drogi koniecznej w wersji 2 przyjętej w opinii geodezyjnej (k.349), (...) SA, który sprzeciwił się ustanowieniu drogi koniecznej w wersji 2 przyjętej w opinii geodezyjnej (k.357) oraz M. B., który zgłosił zastrzeżenia do opinii biegłego dotyczącej wysokości wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej (k.1125-1126 i 1191-1198).

Postanowieniem z dnia 29.12.2015r., sygn. akt V.Ns.714/12 Sąd Rejonowy (...) w P.:

1) ustanowił na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgi wieczyste (...) służebność drogi koniecznej:

- na prawie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...) – w zakresie działki nr (...);

- na prawie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...) – w zakresie działek nr (...);

- na prawie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...) – w zakresie działek nr (...);

- na prawie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...) – w zakresie działki nr (...);

- na prawie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...) – w zakresie działki nr (...),

tj. zgodnie z wariantem I opinii biegłego sądowego J. W. z dnia 14.09.2012r., stanowiącej integralną część orzeczenia; za jednorazowym wynagrodzeniem:

a) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) – 12.598,-zł;

b) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) – 25.431,-zł;

c) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) – 131.018,-zł;

d) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) – 2.497,-zł;

e) na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) – 271,-zł;

2) kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i uczestników w zakresie przez nich poniesionym, z tym że kosztami sądowymi związanymi z wykonanymi opiniami obciążył wnioskodawcę oraz uczestników M. B., Miasto P. i Skarb Państwa po 1/4 części, pozdrawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Jako podstawę powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

B. L. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, wpisanych do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w P. pod nr (...) oraz (...), obejmujące działki nr (...). (...) te położone są w kompleksie przemysłowo-gospodarczym między ul. (...) a ul. (...). Teren ów stanowi kompleks budynków biurowych i hal, użytkowanych pierwotnie przez (...). Na nieruchomości wnioskodawcy znajdują się hale przemysłowe oraz biura.

Budynki te znajdują się w centrum kompleksu i otoczone są dookoła drogą wewnętrzną, składającą się z następujących działek:(...) – wchodzących w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, a oddanej w użytkowanie wieczyste (...) w P. w upadłości (działki te wykorzystywane są jako drogi); (...) – wchodzącej w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, a będącej w użytkowaniu wieczystym B. L.; (...) – wchodzącej w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, a będącej w użytkowaniu wieczystym po 1/2 (...) L. oraz (...) Sp. z o.o.; (...) – wchodzących w skład nieruchomości dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność M. B..

Do budynków znajdujących się na działkach (...) prowadzą wejścia i wjazdy ze wszystkich stron okalającej ich drogi. Budynek podzielony jest wewnątrz tak, że nie jest możliwy przejazd z jednej strony hal do pomieszczeń znajdujących się po drugiej stronie budynku. Drogami poruszają się samochody tak osobowe jak i ciężarowe, dojeżdżające nie tylko do budynków wnioskodawcy, ale także do innych zabudowań znajdujących się na terenie kompleksu. Wyjazd z kompleksu odbywa się głównie przez działkę nr (...), która prowadzi do ul. (...) i dalej do ul. (...). Działka ta u wylotu zamykana jest bramą. Szerokość działki, która stanowi de facto drogę wynosi około 6,40 m. Działka stanowi własność Skarbu Państwa (KW nr (...)), a znajduje się w użytkowaniu wieczystym (...) Sp. z o.o. Niemal przy wjeździe z działki nr (...) znajduje się wjazd do hali wnioskodawcy znajdującej się na działce nr (...). Opisany powyżej dojazd przewidziany był na etapie projektowania kompleksu.

Do budynków wnioskodawcy możliwy jest także dojazd z drogi publicznej – ul. (...) przez działkę nr (...). Dojazd ten jest mniej dogodny niż przez działkę nr (...), zwłaszcza z uwagi na to, że droga ta jest węższa, bo ma szerokość około 5,50m, a także ograniczenie wysokości przejeżdżających pojazdów do 3,8m. Droga jest wykorzystywana wyłącznie jako dojazd do jednego budynku. Na terenie, przez którą mogłaby prowadzić droga znajduje się garaż blaszany, jest też urządzony śmietnik.

Do ul. (...) prowadzi także działka nr (...). Wylot działki (...) jest zamknięty bramą. Działka (...) pozostaje w użytkowaniu wieczystym (...) SA i stanowi zaplecze dla obiektów magazynowych tej spółki. Obecnie nie odbywa się przez nią przejazd.

Możliwy jest jeszcze dojazd do nieruchomości wnioskodawcy od ul. (...) poprzez działki (...). Działki te zajęte są jednak częściowo przez parking, jaki do tej pory odbywał się ruch wyłącznie samochodów osobowych.

Dla całego opisywanego powyżej obszaru brak jest planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Miasta P. teren ów został oznaczony jako strefa (...) symbol (...), a więc tereny zabudowy średniowysokiej zakładów przemysłowych wysokiej technologii.

Cały kompleks nieruchomości wraz z halami i budynkami na niej się znajdującymi, położony w obrębie ulic (...) jest jednolity pod względem możliwości inwestycyjnych. Potencjały inwestycyjne poszczególnych fragmentów tego kompleksu uzależnione są od ich powierzchni.

Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej na prawie własności i prawie użytkowania wieczystego poszczególnych działek przedstawia się zgodnie z tabelą zamieszczona na k. 1086 akt sprawy.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty, zeznania świadków oraz opinie biegłych.

Dokumenty miały najczęściej charakter dokumentów urzędowych (dokumenty znajdujące się w aktach ksiąg wieczystych), stąd korzystały z domniemania określonego w przepisie art. 244 k.p.c. i zostały uznane za w pełni wiarygodne.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miały opinie biegłych sądowych – z zakresu geodezji J. W. i z zakresu szacowania wartości nieruchomości K. Ł. (1).

Jeśli chodzi o opinię J. W., to nie była ona kwestionowana ani przez wnioskodawcę, ani przez żadnego z uczestników postępowania. Opinia została zresztą sporządzona wariantowo, stąd uwzględniała wszystkie postulaty zgłoszone przez wnioskodawcę i uczestników. Opinia spełnia wymogi określone przepisem art. 285 k.p.c., wykonana została profesjonalnie, tak że każdy z wariantów wskazanych przez biegłego znajduje odzwierciedlenie na mapie. Istotne jest, że biegły sądowy brał udział także w oględzinach przeprowadzonych na przedmiotowej nieruchomości i w toku tej czynności czuwał nad prawidłowym odczytem danych z map geodezyjnych. Sąd zwrócił uwagę, że choć biegły wskazał jedynie warianty przebiegu drogi koniecznej, to na rozprawie w dniu 13.12.2012r. podkreślił, że wariant I opinii pokrywa się tak z rzeczywistym korzystaniem z nieruchomości (co widoczne było także podczas przeprowadzonych oględzin), jak też z założeniami projektowymi całego kompleksu budynków i dróg dawnej (...).

Sąd za wiarygodną uznał także opinię biegłego sądowego K. Ł. (1). Z uwagi na zarzuty zgłaszane przez wnioskodawcę i uczestników biegły sporządził dwie opinie uzupełniające. Opinia główna została sporządzona 30.01.2014r. Biegły ustalił w niej wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej we wszystkich czterech wersjach biegłego W., z uwzględnieniem wynagrodzenia należnego także użytkownikom wieczystym, jak też właścicielom poszczególnych nieruchomości. Zarzuty co do tej opinii zgłosił wnioskodawca, wskazując, że opinia nie posiada należytego uzasadnienia, poza tym biegły do sporządzenia opinii przyjął także transakcje dotyczące obciążeniem służebności prawa własności, gdy tymczasem większość z nieruchomości, które miałyby być obciążone służebnością w niniejszej sprawie stanowią przedmiot użytkowania wieczystego. Biegły nie uwzględniła także transakcji dotyczących ustanowienia służebności w obrębie ul. (...). Poza tym w ocenie wnioskodawcy biegły niesłusznie uwzględnił podatek od nieruchomości, nie wskazał też, dlaczego do ustalenia współczynnika korzystania z nieruchomości nie wziął pod uwagę takich okoliczności, jak częstotliwość przejazdu przez drogę, rodzaj pojazdów przejeżdżających przez drogę itd. Biegły nie wyjaśnił też, dlaczego przyjął równą wartość wynagrodzenia tych samych działek w zależności od wersji drogi koniecznej. Ponadto biegły nie wziął pod uwagę okoliczności, że poszczególne drogi obciążone są już służebnością na rzecz innych podmiotów. Uczestnik Syndyk Masy Upadłości (...) wskazał zaś, że biegły nieprawidłowo przyjął jako punkt odniesienia cenę, jaką zapłaciłby właściciel nieruchomości władnącej za nabycie części nieruchomości, przez którą ma przebiegać droga konieczna na własność (przy opłacie jednorazowej) lub wysokość czynszu dzierżawnego jaki mógłby uzyskać właściciel nieruchomości obciążonej (przy ustalaniu opłaty okresowej). Biegły pominął też kwestie prac adaptacyjnych, a także związanych z utrzymaniem dróg. Wynagrodzenie winno także uwzględniać wysokość opłat za użytkowanie wieczyste. Jeśli chodzi o zarzuty wnioskodawcy, w pierwszej kolejności Sąd wskazał, że opinia zawiera odpowiednie uzasadnienie, biegły wyjaśnił, dlaczego zastosowała poszczególne metody wyceniania, skąd wynikają poszczególne współczynniki itd. Sąd przyjął też argumenty biegłego co do tego, że dla ustanowienia wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej decydujące jest faktyczne korzystanie z nieruchomości obciążonej przez każdego właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej, bez względu na obciążenie tych nieruchomości przez inne podmioty. Sąd za trafne przyjął też stanowisko biegłego co do niebrania pod uwagę transakcji związanych z ustanowieniem służebności drogi koniecznej dokonanych

między Syndykiem a innymi podmiotami działającymi w obrębie terenu między ul. (...), ul. (...). Zgodnie bowiem z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu podstawowego założenia, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy. Umowy zawarte przez innych użytkowników wieczystych poszczególnych nieruchomości z syndykiem miały charakter bezpłatny i jako takie nie mogły być traktowane jako transakcje o charakterze rynkowym. Fakt, że syndyk nie pobiera opłaty za korzystanie z drogi wynikał zapewne z ustaleń wykraczających poza kwestię samego ustanowienia drogi, stąd słusznie biegły nie uwzględnił omawianych transakcji w swojej opinii. Jednocześnie przekonująco biegły wyjaśnił, że rynek dróg jest ograniczony, stąd brał pod uwagę transakcje dotyczące działek o powierzchni do 800 m, ale stosując jednocześnie metodę korygowania. Zgodnie bowiem z art. 153 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy przy podejściu porównawczym ceny koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej, to zaś biegły uczynił. Sąd zaakceptował także założenie biegłego, że skoro cały obszar omawianego kompleksu przeznaczony jest po działalność komercyjną, to jest jednolity pod względem możliwości inwestycyjnych. W związku z powyższym potencjały inwestycyjne poszczególnych obszarów na tym terenie, a tym samym ruch komunikacyjny na działkach, na których projektowana jest droga, uzależniony jest od powierzchni tych obszarów.

W związku z zarzutami uczestnika skierowano do biegłego zlecenie sporządzenia opinii uzupełniającej, co biegły wykonał w dniu 5.07.2014r. Uczestnik Syndyk Masy Upadłości (...) nadal stawiał zarzuty w stosunku do opinii uzupełniającej. Wnioskodawca zaś powielił już zarzuty przytoczone w poprzednim piśmie procesowym. Tymczasem jak podano powyżej opinia uzupełniająca odnosiła się li tylko do uwag zgłoszonych przez uczestnika Syndyka Masy Upadłości, w zakresie bowiem zarzutów wnioskodawcy Sąd uznał, że biegły sowimi zeznaniami przekonująco je odparł. Na rozprawie w dniu 26.08.2014r biegły K. Ł. (1) odniósł się do zarzutów Syndyka. W szczególności skapitalizował wartość opłaty za użytkowanie wieczyste w stosunku do użytkowników wieczystych. Co do kosztów odtworzenia drogi biegły przekonująco przyjął, że mając na uwadze stan drogi oraz ruch samochodów ciężarowych, co 15 lat konieczny jest pełen remont drogi. Biegły odniósł się także do obiektywnego wskaźnika, jakim jest stawka amortyzacyjna określona w Krajowym Rejestrze Środków Trwałych.

Z uwagi na pojawienie się w sprawie nowego uczestnika M. B., który sformułował kolejne zarzuty do opinii, konieczne było kolejne przesłuchanie biegłego i sporządzenie jeszcze jednej opinii uzupełniającej. Na rozprawie w dniu 24.03.2015r. biegłemu sądowemu udało się skutecznie odeprzeć część zarzutów uczestnika. W szczególności biegły podkreślił, że dla opiniowanego terenu nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, zostały natomiast wcześniej wydzielone drogi wewnętrzne, a zatem wcześniej musiały zostać wydane odpowiednie decyzje administracyjne w tym zakresie. Sąd zwrócił w tym miejscu uwagę na przepis art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym to przepisem w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednocześnie ustęp 3 cytowanego przepisu stanowi, że w przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Sąd podzielił argumenty biegłego co do tego, że w niniejszej sprawie wycena nie powinna opierać się o założenia studium w stosunku do opiniowanej nieruchomości, ale faktyczne wykorzystanie terenu – zgodnie z art. 154 ust. 3 ustawy. W istocie bowiem nie sposób uznać, by drogi, które powstały zresztą zapewne kilkadziesiąt lat temu wybudowane zostały bez decyzji administracyjnej w tym zakresie. Gdyby zaś uczestnik postępowania chciał wykazać, że drogi wewnętrzne zostały wykonane bez pozwolenia na budowę, okoliczność tę winien wykazać, np. poprzez złożenie wniosku o zwrócenie się do odpowiednich organów w zakresie udostępnienia dokumentów dotyczących budowy (...), czego nie uczynił. W zakresie zarzutów uczestnika M. B. i zgłoszonych wcześniej przez wnioskodawcę w zakresie ustaleń biegłego co do natężenia ruchu przyjętego w opinii, Sąd uznał, że wydana w tym zakresie opinia uzupełniająca z dnia 12.05.2015r. jest przekonująca. Podobnie i tu należy podkreślić, że choć w sprawach o ustanowienie służebności drogi koniecznej sąd działa w ograniczonym zakresie z urzędu.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków M. S. (3) i A. H.. Zeznawali oni w sposób swobodny, logiczny i konsekwentny.

Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. W ocenie Sądu bowiem wątpliwości uczestników i wnioskodawcy zostały przez biegłego sądowego K. Ł. (1) wyjaśnione. Podkreślenia też wymaga, że kwestionujący opinię nadal wnosili o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, nie modyfikując w tym zakresie swojego wniosku o to, by opinia została sporządzona np. przez biegłego z zakresu transportu drogowego.

Sąd oddalił też wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka biegłego, który wykonywał opinie prywatną na zlecenie M. B.. Zaakcentować tu należy inny cel prowadzenia dowodu z zeznań świadka, który służy ustaleniu faktów (art. 227 k.p.c.), i dowodu z opinii biegłego. Sąd powołuje go bowiem w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c.). Nie jest zatem rolą świadka, jeśli nawet dysponuje takimi wiadomościami, ale nie pełni roli procesowej biegłego powołanego przez sąd w konkretnej sprawie, ustalanie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności koniecznej. Zeznania odebrane od świadka w tym zakresie byłyby bezużyteczne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W tak ustalonym stanie faktycznych Sąd Rejonowy uznał, że wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Zastosowanie w sprawie miał przepis art. 145 k.c., zgodnie z którym jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Ustawodawca podkreślił przy tym, że przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Nie budzi wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie, że roszczenie z art. 145 k.c. przysługuje także użytkownikowi wieczystemu, a skierowane może być przeciwko właścicielowi nieruchomości (użytkownikowi wieczystemu), przez którego nieruchomość może przebiegać droga łącząca nieruchomość pozbawioną dostępu z drogą publiczną lub budynkami gospodarskimi (zob. postanowienie SN z dnia 17.01.1974r., (...); postanowienie SN z dnia 15.10.2008r., (...)).

Nieruchomość stanowiąca przedmiot użytkowania wieczystego wnioskodawcy nie ma dostępu do drogi publicznej. Okoliczność ta wynika już choćby z analizy ksiąg wieczystych, rzeczywiście bowiem hale produkcyjne otoczone są wewnętrznymi drogami, do których wnioskodawca nie ma żadnego prawa. Okoliczności sprawy wskazują zaś, że wnioskodawca nie był w stanie porozumieć się z poszczególnymi użytkownikami wieczystymi czy właścicielami nieruchomości w zakresie przejazdu. Jedynie w zakresie działek (...) wnioskodawca w toku postępowania nabył prawo do ich użytkowania wieczystego, co spowodowało zresztą, że w tym zakresie służebności nie ustanowiono.

W zakresie wyznaczenia przebiegu drogi koniecznej sąd nie jest związany wnioskiem i winien uwzględnić wszelkie warianty, tak by ostatecznie droga konieczna była jak najmniejszym obciążeniem dla nieruchomości obciążonej, a jednocześnie uwzględniała jak najlepszy dostęp do nieruchomości władnącej. W niniejszej sprawie okoliczności były o tyle sprzyjające, że nieruchomości, przez które odbywał się już od lat ruch były de facto drogami, w każdym razie tak były i są wykorzystywane. Dotyczy to w głównej mierze wariantów pierwszego i drugiego opinii biegłego J. W., jeśli bowiem chodzi wariant trzeci i czwarty, to w pewnym zakresie potrzebne byłyby prace adaptacyjne.

Ostatecznie Sąd uznał, mając na uwadze przede wszystkim dotychczasowy sposób dojazdu nie tylko wnioskodawcy, ale i innych podmiotów posiadających budynki w przedmiotowym kompleksie, że najbardziej racjonalne będzie ustanowienie służebności zgodnie z wersją pierwszą opinii biegłego. Zasadnym było takie ustanowienie służebności drogi koniecznej, by droga ta okalała budynki należące do wnioskodawcy z każdej strony. Jak wynikało z zeznań świadków, a potwierdziły to także oględziny nieruchomości i budynków, hale produkcyjne są wewnątrz poprzedzielane i zostały tak skonstruowane, że wjeżdża się do nich z wielu bram wjazdowych usytuowanych z każdej strony hal.

Nie ma zatem możliwości, by przejechać z jednej strony hali na drugą. Jednocześnie działki położone dookoła hal i tak mają charakter dróg, stąd więc wniosek w tym zakresie należało uwzględnić. Kluczowy w sprawie był dobór wyjazdu z dróg okalających hale wnioskodawcy do drogi publicznej. Sąd uznał, że najbardziej racjonalne będzie poprowadzenie tej drogi przez działkę (...). Jest to najszerszy dojazd do drogi publicznej, co należało uwzględnić, skoro do hal wnioskodawcy dojeżdżają też samochody wielkogabarytowe. Dojazd ten stanowi też faktycznie najbardziej wykorzystywaną drogę dla wszystkich podmiotów w obrębie kompleksu do wyjazdu do drogi publicznej. Jest to też wariant najmniej skomplikowany, nie wymagający dodatkowych nakładów. Ostatecznie zatem przebieg drogi koniecznej poprowadzony został zgodnie z wersją pierwszą opinii biegłego.

Poza kwestią samego przebiegu drogi publicznej kluczowa była także kwestia, czy droga ma obciążać prawo własności, czy też prawo użytkowania wieczystego. Decydujące znaczenie miało tu żądanie samego wnioskodawcy, zaprezentowane w piśmie z dnia 23.02.2011r. (k.234), którego wnioskodawca nie zmienił do końca postępowania. Wnioskodawca podkreślał, że domaga się ustanowienia drogi koniecznej na prawie własności nieruchomości, nie zaś na prawie użytkowania wieczystego, które z samej swojej istoty ma charakter temporalny. Sąd uznał, że w zakresie żądania prawa, jakiego obciążenia domaga się wnioskodawca, jest związany wnioskiem zgodnie z art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd zwrócił też uwagę, że z samej treści art. 145 k.c. wynika, że służebnością drogi koniecznej obciąża się nieruchomość, a zatem prawo własności. Ponadto przepis art. 241 k.c. stanowi, że wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia – a zatem w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego wygasa także służebność drogi koniecznej. Zarówno jednak doktryna, jak i judykatura opowiedziały się za możliwością ustanowienia służebności gruntowej na prawie użytkowania wieczystego (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 22.10.1968r., (...), z dnia 29.05.1974r., (...), (...) oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.01.1974r., (...)). Nie mniej – z uwagi na związanie wnioskiem – orzeczono w tym zakresie jak w postanowieniu.

Wynikające z art. 145 wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej stanowi świadczenie ekwiwalentne, pełni więc funkcję ceny i ma charakter obligacji realnej, a obowiązek jego uiszczenia wynika ze stosunku prawnorzeczowego, jakim jest ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie służebności drogowej i jest niezależne od szkody właściciela nieruchomości obciążonej, jeżeli zaś właściciel poniesie na skutek ustanowienia służebności drogi koniecznej szkodę, to obowiązany jest wykazać jej wysokość (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 8.05.2000r., (...)). Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogowej ustala się według cen rynkowych; nie ma żadnych ustawowych wskazówek, jak należy określić jego podstawę. W piśmiennictwie wysuwane są różne propozycje, nie może bowiem być jednolitej zasady dla niemożliwych do przewidzenia stanów faktycznych. Jako kryteria pomocnicze wchodzi w rachubę: szczególne zwiększenie wartości nieruchomości władnącej, obniżenie wartości nieruchomości służebnej, którego źródłem jest uzyskanie przez nią prawnie gwarantowanego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, a wreszcie straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, np. w postaci utraty pożytków z zajętego pod drogę pasa gruntu.

W sprawie sporządzona została opinia biegłego sądowego K. Ł. (1), który określił wynagrodzenie należne z tytułu obciążenia poszczególnych nieruchomości drogą konieczną. Ostateczne wyliczenie wynagrodzenia, z uwzględnieniem kosztów utrzymania drogi, opłat publicznoprawnych, stanu zużycia drogi, obciążenia nieruchomości, na których wytoczono drogę konieczną ruchem – po dokonaniu wszelkich ostatecznych poprawek – znajduje się na k. 1086 akt sprawy. Sąd zwrócił uwagę, że skoro służebność drogi koniecznej została ustanowiona na nieruchomości, a nie na prawie użytkowania wieczystego, to zgodnie z art. 145 § 1 k.c. wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej należy się właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikom wieczystym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15.10.2008r.,(...)).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Ważąc, że orzeczenie dotyczy w istocie tylko czterech podmiotów, koszty sądowe rozdzielono między nie po ¼, szczegółowe wyliczenie jednak pozostawiając na podstawie art. 108 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. referendarzowi sądowemu.

Apelacje od powyższego postanowienia złożyli uczestnicy: Syndyk Masy Upadłości (...) w P. w upadłości, Miasto P. i M. B..

Syndyk Masy Upadłości (...) zaskarżył postanowienie w punkcie 1 – w zakresie, w jakim służebność drogi koniecznej została ustanowiona na prawie własności nieruchomości stanowiącej działki (...) zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...), z pominięciem użytkownika wieczystego, oraz w jakim za ustanowienie przedmiotowej służebności nie zostało użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przyznane żadne wynagrodzenie, a także w punkcie 2 – w zakresie, w jakim odstąpiono od obciążania wnioskodawcy kosztami zastępstwa prawnego należnymi uczestnikowi poprzez obciążenie kosztami postępowania wnioskodawcy i uczestników w zakresie przez nich poniesionym.

Uczestnik zarzucił naruszenie:

1. art. 145 § 1 k.c. w związku z art. 233 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, a co za tym idzie ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości (prawie własności), a nie na prawie użytkowania wieczystego, w sytuacji, kiedy nieruchomość, na której ustanowiona została służebność drogi koniecznej pozostaje w użytkowaniu wieczystym (...) w P. w upadłości, a co za tym idzie służebność drogi koniecznej winna być ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego, i to za odpowiednim wynagrodzeniem określonym przez biegłego;
2. art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i brak orzeczenia o wynagrodzeniu dla użytkownika wieczystego za ustanowienie służebności drogi koniecznej, w sytuacji, kiedy użytkownik wieczysty wnosił o ustanowienie służebności za jednoczesnym, odpowiednim wynagrodzeniem na jego rzecz, a ustalonym przez biegłego sędziego z zakresu szacowania nieruchomości i powiększonym o należny podatek VAT;
3. art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i ustalenie wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności bez uwzględnienia należności wynikającej z obowiązku zapłaty przez użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej podatku od towarów i usług (VAT), w sytuacji gdy prawidłowa wykładnia wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, iż wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej winno być powiększone przez sąd o wartość tego podatku;
4. art. 520 § 2 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i nieuzasadnione obciążenie uczestników kosztami zastępstwa prawnego w zakresie przez nich poniesionym, w sytuacji gdy interesy zarówno wnioskodawcy jak i uczestnika były zgoła odmienne, co uzasadniało obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa prawnego uczestnika w całości.

W oparciu o te zarzuty uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez orzeczenie o ustanowieniu służebności drogi koniecznej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr (...) na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości władnącej za wynagrodzeniem dla użytkownika wieczystego w wysokości ustalonej w opinii biegłego sędziego z zakresu szacowania nieruchomości powiększonej dodatkowo o należny podatek VAT, a także o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania sądowego za I i II instancję według norm przepisanych. Ewentualnie uczestnik wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Miasto P. zaskarżyło postanowienie w punkcie 1 ppkt d), w którym Sąd I instancji nie zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika dodatkowo kwoty 574,31zł, tj. części wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na działce uczestnika nr (...) odpowiadającej kwocie podatku od towarów i usług (VAT), zarzucając naruszenie art. 145 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że wynagrodzenie dla uczestnika za ustanowienie służebności nie obejmuje podatku od towarów i usług (VAT), a tym samym pozbawienie uczestnika należnej części wynagrodzenia za ustanowienie służebności, podczas gdy uczestnik od zasądzonej niniejszym postanowieniem kwoty wynagrodzenia zobowiązany będzie odprowadzić podatek od towarów i usług.

W oparciu o ten zarzut uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwoty 3.071,31zł (2.497,-

zł + 23% VAT), a także o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania za II instancję według norm przepisanych. Ewentualnie uczestnik wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

M. B. zaskarżył postanowienie w całości, zarzucając naruszenie:

1. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez:

a. odwołanie się do stanowiska biegłego jako uzasadniającego przyjęcia faktycznego sposobu użytkowania jako przeznaczenia działek, na których ma być ustanowiona służebność drogi koniecznej, z pominięciem zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w sytuacji gdy kwestia ta została uregulowana w przepisach art. 154 ust. 1 i 2 u.g.n.

b. oparcie rozstrzygnięcia w zakresie wysokości przysługującego właścicielom wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej na twierdzeniach dotyczących rozkładu ruchu na obszarze 24,5 ha oraz ruchu generowanego na drogach przez poszczególne znajdujące się na badanym obszarze nieruchomości, które to twierdzenia zostały sformułowane przez osobę będącą biegłym z innej dziedziny, nie posiadającą ani teoretycznego wykształcenia, ani też praktyki z zakresu zarządzania ruchem, ani też nie przeprowadziła żadnych badań w tej materii;

2. art. 232 k.p.c. poprzez przypisanie uczestnikowi obowiązku wykazywania, iż dla dróg istniejących na terenie, na którym ma być ustanawiana służebność, nie zostały wydane decyzje administracyjne, a w szczególności decyzja o pozwoleniu na budowę, w sytuacji, w której wobec obowiązywania na przedmiotowym terenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uczestnik postępowania z faktu istnienia lub nie wyżej wskazanej decyzji nie wywodził żadnych skutków prawnych;

3. art. 231 k.p.c. poprzez ustalenie za pomocą domniemania faktycznego, sprzecznie z zasadami logiki dotyczącymi następstwa zdarzeń w czasie, iż skoro na przedmiotowym terenie od kilkudziesięciu lat istnieje droga, to musiała w stosunku do niej być wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 154 ust. 2 u.g.n., w sytuacji gdy przepisy stanowiące podstawę do wydawania decyzji ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zaczęły obowiązywać wiele lat po powstaniu przedmiotowych dróg;

4. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a. sprzeczne z logiką oraz doświadczeniem życiowym wnioskowanie, jakoby z okoliczności, iż na terenie od wielu lat istnieje droga wynikało, iż istnieją decyzje administracyjne przewidujące drogę jako sposób zagospodarowania tego terenu, w sytuacji, gdy akty prawne przewidujące wydawanie takich decyzji weszły w życie wiele lat po zakończeniu budowy drogi;

b. dokonanie oceny sporządzonych przez biegłego opinii w części dotyczącej sposobu ustalenia przeznaczenia wycenianych nieruchomości w sposób sprzeczny z logiką, poprzez uznanie, iż wybudowanie kilkadziesiąt lat temu dróg wiązało się z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy, w sytuacji gdy przepisy przewidujące wydawanie takich decyzji zostały wprowadzone wiele lat po tym jak drogi były budowane;

c. dokonanie oceny sporządzonych przez biegłego opinii, w części dotyczącej sposobu ustalenia przeznaczenia wycenianych nieruchomości, z pominięciem regulacji art. 154 ust. 2 i 3 u.g.n., które są przepisami znajdującymi zastosowanie do sporządzania opinii przez biegłego;

d. dokonanie oceny sporządzonych przez biegłego opinii w części dotyczącej ustalania przez biegłego intensywności współkorzystania przez poszczególnych użytkowników wieczystych (właścicieli) działek sąsiednich, z pominięciem kryterium jednolitości i powszechności zastosowanej przez biegłego metody, w sytuacji, w której biegły ani nie posiada żadnego wykształcenia technicznego, ani doświadczenia praktycznego z dziedziny zarządzania ruchem, ani też nie

wskazuje w opinii żadnych podstaw metodologicznych, służących mu do sformułowania postawionych kategorię twierdzeń;

5. art. 286 k.p.c. poprzez zaniechanie skorzystania z dodatkowych opinii tego samego lub innych biegłych w sytuacji, w której sporządzona przez biegłego opinia w części dotyczącej sposobu, w jaki biegły dokonał ustalenia przeznaczenia terenu, na którym miała zostać ustanowiona służebność drogi koniecznej, była sprzeczna z postanowieniami art. 154 ust. 2 i 3 u.g.n.;

6. art. 154 § 2 u.g.n., poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż na potrzeby ustalenia wynagrodzenia za ustanowienia służebności drogi koniecznej, winno przyjmować się domniemane zapisy decyzji o pozwoleniu na budowę, związane z inwestycją, która została zrealizowana na nieruchomości, na której ustanawiana jest służebność, a nie zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

7. art. 154 § 3 u.g.n. poprzez jego zastosowanie i dokonanie ustalenia przeznaczenia terenu w oparciu o faktyczny sposób użytkowania terenu, w sytuacji gdy teren jest objęty postanowieniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

8. art. 145 § 1 k.c. poprzez uznanie, iż:

a. wynagrodzenie za ustanowienia służebności drogi koniecznej winno obejmować wyłącznie utratę przez właściciela korzyści wynikających z aktualnego sposobu użytkowania obciążanej nieruchomości a nie z potencjalnego sposobu korzystania związanego z przeznaczeniem zgodnym z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

b. wynagrodzenie to nie musi obejmować obciążeń z tytułu podatku od nieruchomości, związanego z faktem posiadania przez przedsiębiorcę budowli w postaci utwardzonych dróg oraz gruntu pod tymi drogami oraz wydatków związanych z utrzymaniem drogi w należyłym stanie;

9. sprzeczności ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego materiału dowodowego, zgodnie z którymi nieruchomości, na których ma zostać ustanowienia służebność drogi koniecznej mają przeznaczenie drogowe, podczas gdy zgodnie z zapisami obowiązującego dla tego terenu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. dla terenu tego przewiduje się funkcję zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

W oparciu o te zarzuty uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego, a także o zasądzenie od wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o ich oddalenie oraz o zasądzenie od wnoszących apelacje uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 28.03.2017r. Sąd Okręgowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania M. K. (2) (k.1447v).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje okazały się celowe, a na uwzględnienie zasługiwały zawarte w nich wnioski o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

(...) będące przedmiotem zainteresowania Sądu I instancji w ramach badania zasadności wniosku wnioskodawcy o ustanowienie drogi koniecznej mają zróżnicowany stan prawny, tj. częściowo stanowią przedmiot użytkowania wieczystego. Taki status posiadają nieruchomości wnioskodawcy, będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy, a także częściowo nieruchomości, które w zaskarżonym postanowieniu zostały obciążone służebnością: nieruchomość zapisana w księdze wieczystej (...) stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu

wieczystym (...) Spółka z o.o. w P.; nieruchomości zapisana w księdze wieczystej (...) stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym (...) w P. w upadłości i nieruchomości zapisana w księdze wieczystej (...) stanowi własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym M. K. (2) (wydruk KW – k.1439-1440), a od dnia 1.12.2017r. – Ł. K. (wydruk KW – k.1635-1637). Prawo własności pozostałych nieruchomości przysługuje: zapisanej w księdze wieczystej (...) – M. B. i zapisanej w księdze wieczystej (...) – Miastu P..

Uwagi te są istotne, gdyż – jak się przyjmuje – wieczysty użytkownik nieruchomości jest zainteresowanym i powinien brać udział w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej (art. 510 § 1 i 2 k.p.c.), i to niezależnie od tego, czy wniosek dotyczy jego prawa (por. uchwałę SN z 29.06.2016r., III CZP 31/16, publ. OSN 2017/5/56). Zgodnie z art. 626 § 1 k.p.c., we wniosku o ustanowienie drogi koniecznej należy wskazać właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga, aby nieruchomości wnioskodawcy miała odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym na rzeczy cudzej, zbliżonym konstrukcyjnie w zakresie uprawnień wieczystego użytkownika do prawa własności, użytkownikowi wieczystemu przysługuje bowiem uprawnienie do rozporządzania tym prawem i uprawnienie do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego (art. 233 k.c.). Podobieństwo wieczystego użytkownika i prawa własności uzasadnia stosowanie przez analogię przepisów dotyczących własności w sprawach nieunormowanych przepisami o wieczystym użytkowaniu, a zatem również art. 626 § 1 k.p.c., zwłaszcza że wynik postępowania ma przecież bezpośredni wpływ na zakres wykonywania uprawnień wynikających z prawa użytkowania wieczystego.

Sąd I instancji ani na wstępnym etapie badania wniosku, ani też w toku trwającego przez kilka lat postępowania nie dokonał należytego rozeznania w zakresie stanu prawnego nieruchomości tym postępowaniem objętych, a w konsekwencji nie zapewnił możliwości uczestniczenia w nim M. K. (2), któremu od 2012r. przysługuje prawo wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę nr (...) (KW nr (...)), choć ostatecznie prawo własności tej nieruchomości obciążył w zaskarżonym postanowieniu służebnością drogi koniecznej. Sąd Okręgowy na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. wezwał M. K. (2) do udziału w sprawie w charakterze uczestnika na etapie postępowania apelacyjnego, co jest dopuszczalne, natomiast trzeba mieć na względzie, że w takiej sytuacji uczestnik postępowania nieprocesowego zostaje w zasadzie pozbawiony zagwarantowanego mu w art. 176 ust. 1 Konstytucji RP prawa do rozpoznania jego sprawy w dwuinstancyjnym postępowaniu sądowym, a w konkretnych okolicznościach może nawet dojść pozbawienia go konstytucyjnego prawa do kontroli orzeczenia sądowego (art. 78 Konstytucji RP).

W niniejszej sprawie powstał spór odnośnie do tego, czy drogę konieczną należy ustanowić na nieruchomościach, czy też na prawie użytkowania wieczystego. Jako utrwalone w orzecznictwie należy uznać stanowisko, że również ta druga możliwość jest prawnie dopuszczalna, gdyż przyjmuje się, że służebność z art. 145 k.c. można ustanowić zarówno na rzecz użytkownika wieczystego, jak i na prawie użytkowanie wieczystego (por. np. postanowienie SN z 15.10.2008r., I CSK 15/08, publ. OSN-ZD 2009/3/62). Kwestia ta nie budziła wątpliwości ani Sądu I instancji, ani też uczestników postępowania, a zatem nie wymaga szczegółowego wyjaśnienia. Sąd I instancji w zaskarżonym postanowieniu ustanowił drogę konieczną na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości będących obecnie w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy i obciążającą prawo własności nieruchomości opisanych w pkt 1 postanowienia. Decyzja ta wynikała z przyjęcia założenia, że Sąd był z mocy art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. związany żądaniem wnioskodawcy, który domagał się obciążenia służebnością prawa własności. Stanowisko to nie jest trafne.

W postępowaniu nieprocesowym sąd, zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. stosowanym odpowiednio na podstawie art. 13 § 2 k.p.c., jest oczywiście związany zakresem żądania wnioskodawcy, co oznacza, że nie może orzec co do przedmiotu, który żądaniem nie jest objęty, ani udzielić ochrony prawnej na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez wnioskodawcę. Zasada ta nie ma jednak tak bezwzględного charakteru, jak w trybie procesowym, nie ma bowiem zastosowania wtedy, gdy granice orzekania zostały rozszerzone wskutek zgłoszenia żądań przez innych uczestników postępowania, którzy byliby uprawnieni do zgłoszenia wniosku w danym postępowaniu, oraz w sprawach, w których sąd z urzędu ustala zakres podmiotowy. Przedmiotem służebności drogi koniecznej jest grunt, natomiast w przypadku ustanowienia drogi na prawie wieczystego użytkowania przedmiotem służebności jest to prawo, a jej

wykonywanie dotyczy gruntu, nie zaś nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Treść służebności pozostaje w obu przypadkach taka sama, lecz odmienny jest jej przedmiot i odmiennie może być ukształtowane podmiotowo prawo do wynagrodzenia. Wnioskodawca określa w żądaniu przedmiot służebności oraz jej treść i sąd jest tym żądaniem związany, z tym wyjątkiem, że związanie nie dotyczy wskazanego przebiegu drogi koniecznej (por. np. postanowienie SN z 12.10.2011r., (...)). W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste uczestnikami postępowania, jak już wyżej wyjaśniono, są zarówno właściciel nieruchomości, przez którą ma przebiegać droga konieczna, jak i jej użytkownik wieczysty. Obaj ci uczestnicy mają te same uprawnienia procesowe, w tym prawo zgłoszenia wniosku o ustanowienie służebności na przysługującym im prawie. Użytkownik wieczysty może więc domagać się obciążenie służebnością prawa wieczystego użytkowania, a w razie złożenia przez niego takiego wniosku sąd nie jest związany wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości (por. cyt. już wyżej uchwałę SN z 29.06.2016r., III CZP 31/16, publ. OSN 2017/5/56).

W rozpoznawanej sprawie nie można przyjąć – za Sądem I instancji – że wchodziło w grę związanie żądaniem ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości sformułowanym przez wnioskodawcę. Stanowisko procesowe uczestnika Syndyka Masy Upadłości (...) w P. w upadłości nie może być interpretowane inaczej, niż jako żądanie – na wypadek uwzględnienia wniosku – ustanowienia drogi koniecznej na prawie użytkowania wieczystego w odniesieniu do działek nr (...) (przeciwko czemu oponował ich właściciel Skarb Państwa). Uczestnik w odpowiedzi na wniosek domagał się jego oddalenia, co uzasadniał przede wszystkim toczącymi się postępowaniami administracyjnymi w przedmiocie unieważnienia decyzji wywłaszczeniowych działek będących w jego dyspozycji, a co za tym idzie – nieuregulowaną kwestią ich własności (k.81-86). W dalszym toku postępowania uczestnik brał natomiast aktywny udział w postępowaniu dowodowym dotyczącym zarówno przebiegu drogi koniecznej, jak i wysokości wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności, a odnosząc się do opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wskazywał na konieczność uwzględnienia obciążających go opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (k.680) oraz wydatków związanych z adaptacją i utrzymaniem drogi koniecznej, a także podatku od towarów i usług (k.788v-789). Z całą pewnością można zatem stwierdzić, że uczestnik domagał się obciążenia służebnością – za wynagrodzeniem – przysługującego mu prawa użytkowania wieczystego, które to żądanie podtrzymał w apelacji, czyniąc Sądowi I instancji, który przyjął inne rozwiązanie, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 145 § 1 k.c.

Przyjmując błędne założenie co do związania żądaniem wnioskodawcy sformułowanym ostatecznie w piśmie z dnia 23.02.2011r. (k.234-241) Sąd I instancji nie poczynił żadnych ustaleń ani rozważań w zakresie tego, czy w rozpoznawanym przypadku zasadne jest ustanowienie drogi koniecznej na prawie własności, czy też na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działki nr (...), co prowadzi do wniosku, że nie rozpoznał istoty sprawy (nie odniósł się bowiem do sprzecznych żądań wnioskodawcy i uczestnika). Zasygnalizowany marginalnie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia temporalny charakter użytkowania wieczystego (wraz z wygaśnięciem którego wygasają ustanowione na nim obciążenia – art. 241 k.c.) mógłby odgrywać rolę w przypadku, gdyby prawo użytkowania wieczystego ustanowione na nieruchomości obciążanej wygasło wcześniej niż analogiczne prawo ustanowione na nieruchomości władnącej. Takich ustaleń Sąd I instancji jednak nie poczynił, jak również nie zbadał zasadności zgłoszonych żądań w świetle całokształtu okoliczności niniejszej sprawy.

W apelacjach zgłoszono zarzuty dotyczące wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Wszyscy apelujący wskazywali na nieujęcie w wynagrodzeniu ustalonym w zaskarżonym postanowieniu podatku VAT, który jako podatnicy tego podatku zobowiązani są odprowadzić. Wynagrodzenie wyliczone w kolejnych opiniach biegłego rzeczoznawcy majątkowego nie uwzględniało podatku VAT, co jasno wynika z zastrzeżeń umieszczonych w końcowej części tych opinii. Już w I instancji uczestnicy poruszyli to zagadnienie, a tymczasem Sąd I instancji w ogóle się do niego nie odniósł, nie przeanalizował przepisów ustawy z dnia 11.03.2004r. o podatku od towarów i usług (t.j. (...)), w szczególności nie wyjaśnił, czy ustanowienie służebności drogi koniecznej jest świadczeniem usług w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, a także nie poczynił ustaleń dotyczących tego, czy podmioty, na rzecz których zasądzone wynagrodzenie zobowiązane są do odprowadzenia tego podatku.

Uczestnik M. B. zasadnie także zwrócił uwagę, że zasądzone wynagrodzenie nie obejmuje pewnych składników, które biegły rzeczoznawca majątkowy K. Ł. (1) ujął w opinii uzupełniającej z dnia 5.07.2014r. Należy wyjaśnić, że w pierwotnej opinii z dnia 30.01.2014r. biegły oszacował wartość wynagrodzenia metodą parametryczną, według wzoru przyjmującego za punkt wyjścia wartość rynkową gruntu bez ustanowionej służebności, a także uwzględnił elementy dodatkowe wynagrodzenia w postaci kosztów odtworzenia nawierzchni drogowych i skapitalizowanej wartości podatku od nieruchomości. W wyniku zastrzeżeń formułowanych przez uczestników Sąd I instancji zlecił biegłemu uzupełnienie opinii przez uwzględnienie w wynagrodzeniu również opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz kosztów utrzymania drogi (k.718), co biegły wykonał w opinii uzupełniającej z dnia 5.07.2014r. Postanowieniem z dnia 1.04.2015r. Sąd I instancji zlecił biegłemu dalsze uzupełnienie opinii przez uzasadnienie przyjętych wskaźników wykorzystania działek nr (...) oraz sporządzenie poprawek w zakresie przyjętej wartości jednostkowej w tabeli (...) opinii (k.1038). Ostatecznie biegły przedstawił wyliczenie wynagrodzenia w opinii uzupełniającej z dnia 12.05.2015r., z tym że przy wariantcie I. przebiegu drogi koniecznej, który to wariant zastosował Sąd I instancji, w tabeli nr (...) na s. 17 tej opinii (k.1090) pominął składniki wynagrodzenia z pierwszej opinii uzupełniającej, a więc opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz koszty utrzymania drogi, a ujął jedynie koszty dodatkowe z opinii pierwotnej, tj. koszty odtworzenia nawierzchni drogowych i skapitalizowaną wartość podatku od nieruchomości. Co istotne, z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że Sąd I instancji zasądził wynagrodzenie w oparciu o tabelę na k.1086 akt, a więc chodzi o tabelę (...) zawartą na s. 13 opinii uzupełniającej z dnia 12.05.2015r. Tabela ta nie obejmuje jednak końcowego wyliczenia, które znajduje się we wspomnianej tabeli nr (...) na s. 17 opinii. Tabela (...) powołana przez Sąd I instancji zawiera skorygowane wyliczenia wynagrodzenia bez żadnych składników dodatkowych. Nie sposób stwierdzić, gdyż Sąd I instancji tego nie wyjaśnił, czy ustalenie wysokości wynagrodzenia w zaskarżonym postanowieniu polegało na omyłce, czy też było świadomą decyzją Sądu sprowadzającą się do pominięcia wszelkich składników dodatkowych wynagrodzenia, które były ustalane w toku postępowania. To ostatnie założenie pozostawałoby jednak w sprzeczności z dokonaną przez Sąd I instancji oceną dowodu z opinii biegłego, którą w całości Sąd uznał za wiarygodną i przekonującą. Przedstawione sprzeczności w stanowisku Sądu I instancji powodują, że nie sposób odeprzeć zgłoszonego w apelacji uczestnika M. B. zarzutu naruszenia art. 145 § 1 k.c., a zaskarżonego orzeczenia poddać rzeczowej kontroli instancyjnej.

Apelacja uczestnika M. B. koncentrowała się na wynagrodzeniu za ustanowienie służebności, a ściślej – na jego zasadniczym składniku, który (jak już wyjaśniono) biegły określił przy zastosowaniu metody parametrycznej, tj. jako iloczyn jednostkowej wartości rynkowej gruntu bez ustanowionej służebności, powierzchni gruntu zajętego pod drogę oraz współczynnika K uwzględniającego proporcje korzystania z gruntu przez jego właściciela, posiadacza służebności i inne osoby. Uczestnik, w ramach zarzutu naruszenia szczegółowo wymienionych w apelacji przepisów prawa procesowego i materialnego, podważał oszacowaną przez biegłego wartość gruntu (gdzie jako podstawę oszacowania przyjęto faktyczne wykorzystanie terenu, nie zaś zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co zdaniem uczestnika narusza art. 154 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz przyjętą w opinii wielkość współczynnika K (w tym zakresie uczestnik wskazywał w szczególności na brak wiedzy specjalistycznej biegłego pozwalającej mu prawidłowo ocenić rozkład ruchu na badanym obszarze, a także na arbitralne, niepoparte wiedzą i badaniami, a więc niemożliwe do weryfikacji założenia biegłego).

Szczegółowe rozważanie argumentów uczestnika zmierzających do podważenia opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego nie było konieczne. Przede wszystkim bowiem uczestnik zasadnie podniósł, że opinia opierała się na założeniach nieaktualnych w dniu orzekania przez Sąd I instancji. W opinii z dnia 30.01.2014r. (s.27) biegły wskazał, że dla obszaru, na którym położone są nieruchomości stanowiące przedmiot opinii, brak jest planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. teren ten został oznaczony jako strefa (...) symbol (...), a więc tereny zabudowy średniowysokiej zakładów przemysłowych wysokich technologii. Takie ustalenia – za biegłym – przyjął Sąd I instancji w zaskarżonym postanowieniu. Tymczasem na rozprawie w dniu 17.03.2015r. uczestnik M. B. złożył wydruk Uchwały Rady Miasta P. nr (...) z dnia 23.09.2014r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. (k.1033-1034), z której – według uczestnika – wynika, że dotyczy ona analizowanego obszaru i zmienia jego przeznaczenie na funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej (...). Stanowisko

uczestnika w tym zakresie potwierdza złożony do akt, sporządzony na jego zlecenie, operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego J. M. z dnia 18.09.2015r. (wskazujący na takie właśnie przeznaczenie w Studium), a także zeznania biegłego K. Ł. (2) złożone na rozprawie w dniu 9.01.2018r., gdzie biegły podał, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. zmieniło się we wrześniu 2014r. (biegły nie znał jedynie szczegółowych zapisów nowego Studium dotyczących analizowanego terenu). Biegły podkreślił, że nowego Stadium nie brał pod uwagę sporządzając opinie uzupełniające, gdyż wykonał je jedynie w zakresie ściśle mu zleconym, a zatem wszystkie opinie opierają się na stanie ustalonym przez biegłego w dniu oględzin przeprowadzonych na potrzeby pierwszej opinii.

Sąd I instancji całkowicie pominął dokumenty złożone przez uczestnika i nie zbadał, jaki wpływ na wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej ma zmiana Studium, choć biegły Ł. już na rozprawie w dniu 24.03.2015r. wskazywał, że gdyby w studium terenu te przeznaczone były pod budownictwo wielomieszkaniowe, to wycena byłaby wyższa (k.1036). Przesłuchiwany na rozprawie apelacyjnej w dniu 9.01.2018r. biegły wskazał, że ustalając wartość działek, na których ma zostać ustanowiona droga konieczna, brał pod uwagę, że faktycznie są one wykorzystywane jako drogi wewnętrzne i w taki sposób są zapisane w rejestrze gruntów (stąd jako nieruchomości porównawcze przyjął drogi) i tego podejścia nie zmienia treść zapisów Studium. Podobnie nie ma ona wpływu na ustalenie zakresu współkorzystania z działek przez użytkowników poszczególnych nieruchomości (współczynnik K), gdyż te wyliczenia opierały się na potencjale inwestycyjnym poszczególnych nieruchomości, który nie zmienia się – o ile dla całego terenu obowiązuje to samo przeznaczenie w Studium i nie zmienił się stan poszczególnych nieruchomości. Uczestnik M. B. przedstawił jednak wykaz wydanych we wrześniu 2017r. decyzji o pozwoleniu na budowę, z którego wynika, że - (...) Spółka z o.o. uzyskało 13.09.2017r. decyzję o pozwoleniu na budowę na działkach nr (...) przy ul. (...) w P. budynku biurowego wraz z infrastrukturą techniczną (k.1643; działki nr (...)) były rozważane pod kątem ustanowienia drogi koniecznej w wariantach IV opinii biegłego geodety). Według twierdzeń uczestnika inwestycja ma zostać zrealizowana również w obrębie części nieruchomości, które dotychczas służą jako drogi wewnętrzne i były przez biegłego uwzględniane przy analizie współczynników K istotnych dla wyliczenia wynagrodzenia, co oznacza, że jeden z potencjalnych wariantów dojazdu do drogi publicznej odpada. Biegły nie był w stanie wypowiedzieć się odnośnie tych okoliczności, gdyż – co podkreślał – jego opinia opiera się na stanie nieruchomości z dnia 14.01.2014r., przyjętym za podstawę opinii z 30.01.2014r. Z wyjaśnień biegłego wynika natomiast, że sposób zagospodarowania działek może wpłynąć na rozkład ruchu na drogach obciążonych służebnością, co z kolei rzutuje na wysokość wynagrodzenia przysługującego podmiotom uprawnionym. Co istotne, biegły zaznaczył, że niezależnie od zmiany stanu nieruchomości nie może, bez analizy rynku, potwierdzić aktualności oszacowania wynagrodzenia. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 156 ust 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, zaś po tej dacie – jedynie po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. W niniejszej sprawie operat został wykonany przez biegłego w dniu 30.01.2014r., zaś Sąd I instancji wydał zaskarżone postanowienie 29.12.2015r., a więc po niemal dwóch latach, nie ustalając – choćby w drodze przesłuchania biegłego – czy potwierdza on aktualność oszacowania.

To wszystko wskazuje, że postępowanie dowodowe należy w zasadzie powtórzyć w całości. Nieaktualne pozostają ustalenia Sądu I instancji odnośnie do sposobu korzystania z nieruchomości na analizowanym terenie, który Sąd badał w początkowej fazie postępowania (oględziny z udziałem geodety odbyły się 9.04.2010r., rzeczoznawca ustalał stan nieruchomości na I 2014r.). Niezbędne jest ustalenie aktualnego kręgu osób zainteresowanych w sprawie (z całą pewnością konieczne będzie wezwanie w trybie art. 510 § 2 k.p.c. obecnego użytkownika wieczystego działki nr (...) Ł. K.), wymaga także ponownego rozważania – po ustaleniu aktualnego stanu zagospodarowania nieruchomości będących przedmiotem postępowania – czy wariant I przebiegu drogi koniecznej pozostaje wariantem optymalnym, dalej czy służebność obciążać ma nieruchomości, czy też prawo wieczystego użytkowania. Niezbędne jest nadto przeprowadzenia dowodów na okoliczność wysokości wynagrodzenia oraz rozważenie, czy jego składnikiem powinien być podatek VAT.

W tym stanie rzeczy i na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu, zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c., rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

/-/ Anna Paszyńska-Michałowska /-/ Michał Wysocki /-/ Joanna Andrzejak-Kruk