

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 19 sierpnia 2019 r. (data prezentaty) wnioskodawczyni D. B. domagała się ustanowienia za wynagrodzeniem służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu i przechodu do drogi publicznej - ul. (...) na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości, położonej w K., składającej się z działek nr (...), obręb 31 K., objętej księgą wieczystą nr (...).

Wnioskodawczyni wskazała iż jest właścicielką nieruchomości obejmującej działki nr (...), o łącznej powierzchni 0,0508 ha. Zaznaczyła, że nieruchomość ta przylega do pasa drogowego ulicy (...), a oddzielona jest od pasa drogowego ekranem akustycznym, wobec czego bezpośredni wjazd z ulicy nie jest możliwy. Zatem mając na uwadze powyższe, wskazane działki nie mają dostępu do drogi publicznej.

W odpowiedzi na wniosek Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie wniosku w zakresie przebiegania służebności drogi koniecznej przez działki nr (...), których uczestniczka jest użytkownikiem wieczystym. Spółdzielnia Mieszkaniowa wskazała, iż nieruchomość dla której miałaby zostać stanowiąca służebność drogi koniecznej posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. (...). Wskazała też, że dostęp ten wymaga jedynie urządzenia zjazdu z drogi publicznej. Zaznaczyła też, iż roszczenia wnioskodawczyni pozostają w sprzeczności z treścią warunków zabudowy stanowiących załącznik do decyzji nr (...).2/480/14 z dnia 26 lutego 2014 r. Wniosła również o zwrot kosztów postępowania.

Na rozprawie w dniu 22 października 2019 r. swoje stanowisko przedstawiła Gmina Miejska K.. Wskazała iż pozostawia wniosek do uznania Sądu. Jednakże na wypadek ustanowienia służebności po nieruchomości stanowiącej własność gminy, wniosła o uwzględnienie podwyższenia wynagrodzenia o podatek VAT.

W piśmie z dnia 7 listopada 2019 r. swoje stanowisko podtrzymała wnioskodawczyni. Wskazała, iż działki (...) nie mają dostępu do drogi publicznej. Swoje twierdzenia uzupełniła pismem z dnia 26 listopada, wskazując iż Zarząd Dróg Miasta K. nie wyraża zgody na demontaż ekranów akustycznych zamontowanych wzdłuż ul. (...).

W piśmie z dnia 20 sierpnia 2020 r. Gmina Miejska K. wskazała, iż działka (...) stanowi część drogi publicznej. W związku z czym zawniosowała o wyłączenie przedmiotowej działki z projektu służebności.

W kolejnych pismach przygotowawczych wnioskodawczyni i uczestnicy podtrzymali swoje dotychczasowe stanowiska, przy czym w piśmie z dnia 18 maja 2022 r. uczestniczka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła o przyznanie wynagrodzenia za ustanowienie służebności podwyższonego o podatek VAT.

### **Sąd ustalił**

(...) oznaczone jako działki nr (...) stanowiące przedmiot własności wnioskodawczyni D. B. nie posiadają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. (...) te są otoczone działkami o numerach (...). Z ulicy (...) są dwa zjazdy i urządzony wewnętrzny układ drogowy po terenie działek nr (...). (...) nr 45/4 i 45/5 są parkingiem osiedlowym. Od parkingu teren osiedla mieszkaniowego oddziela zieleń i droga osiedlowa. Ulicę (...) oddzielają od nieruchomości ekrany akustyczne.

(wyrys z mapy geodezyjnej, k. 171, dokumentacja fotograficzna k. 206-213 i 344-354, warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego na działkach przy ul. (...) w K., wyniki analizy urbanistyczno-technicznej oraz decyzja o ustaleniu warunków zabudowy k. 222-237)

W związku z uzasadnionym prawnie pismem Zarządu Dróg Miasta K., niemożliwym jest usunięcie ekranów akustycznych znajdujących się przy działce nr (...) obr. 31, celem budowy zjazdu bezpośrednio z ul. (...) na wyżej wskazaną działkę.

(pismo Zarządu Dróg Miasta K. z dnia 15.11.2019 r. k. 217)

Obszar objęty wnioskiem nie posiada uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(zaświadczenie o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego k. 297)

Biegły sądowy geodeta przedstawił 4 warianty przebiegu służebności drogowej.

W pierwszym wariantcie drogę zaprojektowano po istniejącej w terenie jezdni o nawierzchni betonowej, której szerokość wynosi do 9 metrów na działce nr (...) w miejscu włączenia się służebności drogi koniecznej do ul. (...). W opisywanym przypadku włączenie się do drogi publicznej może się odbyć jedynie przez działki nr (...). Całkowita powierzchnia służebności wynosiłaby w tym przypadku 0,0965 ha.

Wariant drugi obejmował służebność drogi koniecznej poprowadzoną przez działki ewidencyjne nr (...). 317/1, 311/31 i 311/30. Włącznie do drogi publicznej możliwe jest w tym przypadku jedynie przez działki nr (...). Ruch dwukierunkowy możliwy jest jedynie poprzez działki nr (...). Całkowita powierzchnia służebności w tym przypadku wynosiłaby 0,1285 ha.

Trzeci wariant (wariant pierwszy zawarty w opinii uzupełniającej z dnia 4 lipca 2020 r.) obejmował działki o nr (...). Powierzchnia całkowita tak przedstawionego pasa drogowego obejmowałaby 0,0592 ha.

Czwarty wariant (wariant drugi zawarty w opinii uzupełniającej z dnia 4 lipca 2020 r.) obejmował działki o nr (...). Powierzchnia całkowita tak ustalonej drogi obejmowałaby 0,0734 ha.

(opinia biegłego sądowego geodety P. D., k. 243- 248, 267- 273)

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej w przypadku pierwszego wariantu zaproponowanego przez biegłego geodetę P. D. w opinii uzupełniającej z dnia 4 lipca 2020 r. wynosi: w odniesieniu do działki nr (...) – 53.668,96 zł netto, a w odniesieniu do działek nr (...) – łącznie 61.849,05 zł netto (34.530,59 zł, 10.271,74 zł, 17.046,72 zł).

(opinia biegłej sądowej M. B. z dnia 21.02.2022, k. 293-406)

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów nie budził zastrzeżeń Sądu.

Opinie biegłych Sąd ocenił jako rzetelne i miarodajne.

### **Sąd zważył:**

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Stosownie do art. 145 § 1, 2 i 3 k.c. 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. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, Sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

Nieruchomość o nr 45/4 i 45/5 nie posiada dostępu do drogi publicznej, dlatego zasadnym jest ustanowienie służebności drogi koniecznej. W związku z brakiem możliwości zdemontowania ekranów akustycznych, znajdujących się wzdłuż przedmiotowych działek, należy uznać, iż działki te są pozbawione możliwości przejazdu, jak i przechodu.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy Sąd przyjął, iż właściwym będzie ustalenie służebności drogi koniecznej w oparciu o pierwszy wariant opinii biegłego P. D. zawarty w opinii uzupełniającej z dnia 4 lipca 2021 r. Tak ustanowiona służebność będzie najmniej uciążliwa dla nieruchomości obciążonych. Powierzchnia całkowita tak przedstawionego wariantu obejmowałaby 0,0592 ha. Spośród wariantów służebności wynikających z opinii biegłego ten obejmuje najmniejszą powierzchnię, a szlak drożny jest najkrótszy. Zatem zajmować będzie najmniej zagospodarowanej na ten cel powierzchni. Co więcej, na terenie obciążonych nieruchomości istnieje już urządzony wewnętrzny układ drogowy.

Odnosząc się do wynagrodzenia za ustanowienie służebności, to zgodnie z art. 145 § 1 k.c. ustanowienie drogi koniecznej ma charakter odpłatny. Sąd bazując na opinii biegłego za ustanowienie służebności drogi koniecznej, Sąd zasądził wynagrodzenie w wysokości obliczonej przez biegłą sądową M. B.. Składają się na nią kwoty rozdzielone proporcjonalnie do udziału nakładów w ustanowionej służebności drogi koniecznej. Za ustanowienie służebności na działce nr (...) Sąd zasądził wynagrodzenie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w kwocie 53.668,96 zł netto, z kolei za ustanowienie służebności na działkach nr (...), Sąd zasądził na rzecz Gminy Miejskiej K. kwotę w wysokości 61.849,05 zł netto. Przyznane wynagrodzenia podlegają podwyższeniu o stawkę podatku VAT. Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług przez świadczenie usług rozumie się m. in. zobowiązanie do powstrzymania się od dokonania czynności lub do tolerowania czynności lub sytuacji. W myśl zaś art. 285 § 1 k.c. służebność gruntowa polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Wobec powyższego ustanowienie za wynagrodzeniem służebności, jako formy obowiązku powstrzymania się od dokonania czynności lub do tolerowania czynności lub sytuacji, podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, w stawce 23%, stosownie do 41 ust. 1 w zw. art. 146a powołanej ustawy o podatku od towarów i usług. Sąd przyjął, że wynagrodzenie powinno zostać uiszczone w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia, uznając taki termin zapłaty za optymalny – z jednej strony pozwala on zgromadzić wnioskodawczyni środki i dokonać zapłaty, z drugiej zaś nie jest nadmierny i nie godzi w interesy uczestników.

O kosztach postępowania Sąd wyrzekł stosownie do art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego.

Niepokryte wydatki sądowe podlegają ściągnięciu od wnioskodawczyni, jako właścicielki nieruchomości władnącej, albowiem poniesienie tych wydatków było związane z jej udziałem w sprawie. Na podstawie art. 83 ust. 2 u.k.s.c. w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. ściągnięciu podlegają kwoty wynikłe z przeprowadzonych opinii biegłych sądowych, a tymczasowo wyłożone z sum budżetowych Skarbu Państwa – 798,99 zł (k. 258), 717,04 zł (k. 286), 2.971,67 zł (k. 275), 4.240,80 zł (k. 410), 244,68 zł (k. 410).

S.. proszę:

- 1./ odnotować uzasadnienie;
- 2./ odpisy postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełn. uczestników (...) i SM (...) przez portal informacyjny;
- 3./ kal. 1 miesiąc z d.d.