

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi postanowił na nieruchomościach położonych: w Ł. przy ulicy (...) nr ewidencyjny 402/115 stanowiącej własność Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. mającej urzędzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księgę wieczystą nr (...) oraz w Ł. przy ulicy aleja (...) nr ewidencyjny 402/129 stanowiącej własność Skarbu Państwa a oddanej

w użytkowanie wieczyste Central (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. mającej urzędzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księgę wieczystą nr (...) i w Ł. przy ulicy (...) / Prezydenta F. R. 11 - 13 nr ewidencyjny 402/116 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ł. mającej urzędzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księgę wieczystą nr (...) oraz w Ł. przy ulicy (...) bez numeru, nr ewidencyjny 402/139 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ł. mającej urzędzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księgę wieczystą nr (...), ustanowić na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy aleja (...) nr ewidencyjny 402/62, mającej urzędzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księgę wieczystą nr (...) służebność drogi koniecznej – oznaczoną linią przerywaną brązową na załączonym projekcie drogi koniecznej, sporządzonym przez mgr inż. K. K. dnia 21 kwietnia 2015 roku, za jednorazowym wynagrodzeniem z tytułu powyższej służebności płatnym w terminie 30 dni od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 – go od uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty przez wnioskodawcę Województwo (...) na rzecz:

- a) uczestnika Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. w wysokości 74. 617 złotych,
- b) uczestnika Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialności w Ł. w wysokości 44.590 złotych,
- c) uczestnika Gminy Miejskiej Ł. 14.129 złotych.

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach, z których najistotniejsze przedstawiają się następująco:

W nieruchomości położonej w Ł. przy alei (...), na działce (...) funkcjonuje wnioskodawca Województwo (...).

W nieruchomości sąsiedniej położonej w Ł. przy alei (...), na działce o nr ewidencyjnym 402/129, stanowiącej własność Skarbu Państwa, której użytkownikiem wieczystym jest Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., funkcjonuje Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. utrzymując tam budynek handlowy. W nieruchomości sąsiedniej położonej

w Ł. przy ulicy (...) na działce o nr ewidencyjnym 402/115, stanowiącej własność Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., funkcjonuje właściciel utrzymując budynek handlowy. (...) sąsiednia położona w Ł. przy ul. (...) bez numeru, na działce o nr ewidencyjnym 402/139, stanowi własność Gminy Ł., będąca nieruchomością gruntową, użytkowaną jako droga. Nieruchomość sąsiednia położona w Ł. przy ulicy (...) / Prezydenta F. R. 11 – 13, o nr ewidencyjnym 402/116 stanowi własność Gminy Miejskiej Ł..

W nieruchomości sąsiedniej położonej w Ł. przy al. (...)

J. P. 14 mieści się działka (...), stanowiącą własność Gminy Ł., której użytkownikiem wieczystym jest Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., gdzie mieści się budynek handlowy. Na tyłach budynku wnioskodawcy - Województwa (...) - Zarządu (...) położonego przy alei (...) w Ł., mieszczącego Urząd Marszałkowski znajduje się parking, z którego wyjazd jest na ul. (...).

Granica pomiędzy nieruchomościami wnioskodawcy a uczestnika Central (...) sp. z o.o. przebiega po linii filarów wspierających zadaszenie parkingu. Droga dojazdowa z parkingu skręca

w prawo i kończy się na słupach, przy których znajduje się szlaban, za którym również znajduje się działka uczestnika Central (...) of I. sp.

z o.o. Dalszy odcinek strony wyjazdowej skręca w kierunku ul. (...) dochodzi do tej ulicy. Od ul. (...) prowadzi zjazd na poziom „-1”.

Nieczystości w dacie oględzin wynoszone były w wózkach przed Urząd Marszałkowski na parking zlokalizowany przy ul. (...). Istnieje przeszkoda do wystawiania kontenerów w postaci konieczności uzyskania zgody (...) i takiej zgody odmówiono.

Za szlabanem otwierającym wyjazd na ul. (...) usytuowana jest działka Gminy Ł..

Przy ulicy (...) w Ł. jest zlokalizowany budynek wnioskodawcy. Dojazd od strony al. (...) jest utrudniony, bo jest pas chodnika, droga rowerowa i pas zieleni oraz droga pożarowa, na której jest zakaz zatrzymywania się. Bezpośredni podjazd uniemożliwiają słupki

i bariereki, które założyła Gmina. Obecnie śmieci nie mogą być składowane

w kontenerach, bo nie można ich wywozić głównym wyjściem od al. (...). Jest możliwość odbierania kontenerów od ulicy (...), bo nie ma barier architektonicznych, ale jest ograniczony dojazd od R. i dlatego nie można korzystać z tej drogi odbioru śmieci.

Nieruchomość przy al. (...) została kupiona przez uczestnika Central (...) sp. z o.o. w 1998 roku, a nieruchomość przy P. 10 - w 2006 r. Obecnie uczestnik wynajmuje te obiekty przedsiębiorcom.

Nieruchomość przy ul. (...) należy w całości do Urzędu Marszałkowskiego, a P. 12 należy częściowo do wnioskodawcy a częściowo do Banku (...) SA. Te obiekty są podpiwniczone i wjazd jest także od ul. (...) na poziomie „- 1”. Poprzednio można było wjechać od ul. (...) na poziom „- 1”

i wyjechać w obiekcie C. 2. Pracownicy wnioskodawcy korzystają

z drogi wyjazdowej przez parking w celu dojechania do swojego budynku, podobnie korzystają z wyjścia np. na papierosa - poziom „0” od strony R.. Wjeżdża się także na poziom „- 1”. (...) Sp. z o.o. założył bramę z pilotem. Central (...) sp. z o.o. założył dwa szlabany, żeby dostęp był ograniczony dla osób upoważnionych, żeby przez nie przejechać trzeba mieć kartę magnetyczną, którą wnioskodawca otrzymał w ilości 10 sztuk. Spór pomiędzy (...) sp. z o.o. a wnioskodawcą zaczął się kiedy (...) sp. z o.o. odmówił zgody na dalsze bezumowne korzystanie ze swojej nieruchomości na poziomie „0 „i „- 1”.

Województwo (...) - Urząd Marszałkowski posiada miejsca parkingowe od strony ul. (...). Kilka lat temu zostały postawione klimatyzatory na jednym z miejsc postojowych. Dojazd do tych miejsc postojowych odbywa się od ulicy (...) i trzeba w tym celu przejechać przez dwie nieruchomości należące do uczestnika (...) sp. z o.o. Same miejsca postojowe są na terenie należącym do wnioskodawcy. Dojazd gospodarczy od al. (...) do przedmiotowej nieruchomości jest ze względu na pas chodnika, drogę rowerową, hydrant, pas zieleni oraz słupki i murowane bariereki jest jeżeli nie niemożliwy to mocno utrudniony.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej zasługuje na uwzględnienie. Nieruchomość wnioskodawcy w istocie nie ma ona odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, którą w tym wypadku jest ul. (...). Brak jest bowiem dostępnego przejazdu z innej strony aniżeli przez nieruchomość uczestników czyli od ulicy (...). Dojazd gospodarczy od Al. (...) do przedmiotowej nieruchomości jest ze względu na pas chodnika, drogę rowerową, hydrant, pas zieleni oraz słupki i murowane bariereki jeżeli nie niemożliwy to mocno utrudniony.

Przebieg drogi koniecznej Sąd oznaczył na podstawie projektu sporządzonego na mapie przez biegłego geodetę.

W ocenie Sądu I instancji, niezasadne byłoby ustanowienie służebności drogi koniecznej na użytkowaniu wieczystym, gdyż ze swej istoty prawo to,

w odróżnieniu od własności, choć długotrwale jest ograniczone czasowo. Gdyby więc, uwzględniając stanowisko jednego z uczestników, tj. Skarbu Państwa, ustanowiono służebność drogi koniecznej na użytkowaniu wieczystym (stosując odpowiednio przepisy o własności), służebność ta przyjąłaby taki tymczasowy charakter; mogłoby się

bowiem okazać, że w ciągu kilku lat upłynąłby okres, na który oddano grunt w użytkowanie wieczyste albo, przykładowo, strony rozwiązałyby umowę ustanawiającą użytkowanie wieczyste w drodze zgodnych oświadczeń woli. W konsekwencji służebność drogi koniecznej wygasłaby wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego. Te argumenty prowadzące do rozwiązań niepewnych, tymczasowych czyli ograniczonych czasowo a zatem sprzecznych z intencją ustawodawcy, sprzeciwiają się uwzględnieniu wniosku, by służebnością drogi koniecznej obciążyć użytkowanie wieczyste zamiast nieruchomości (jej własności).

W rezultacie jednorazowe wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności Sąd przyznał na rzecz właścicieli działek, przez które przebiega droga konieczna, ustalając jego wysokość zgodnie z treścią opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości.

Apelację od przedmiotowego postanowienia w zakresie w jakim Sąd

I instancji ustanowił na rzecz wnioskodawcy służebność drogi koniecznej na nieruchomości położonej w Ł. przy al. (...) nr ewidencyjny 402/129, stanowiącej własność Skarbu Państwa a oddanej w użytkowanie wieczyste Central (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł., mającej urządzoną księgę wieczystą w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych nr (...) za określonym w lit a) sentencji postanowienia jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 74.617 zł przyznanym na rzecz uczestnika Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł., jak również w zakresie wysokości przyznanego uczestnikowi Central (...) sp. z o.o. wynagrodzenia określonego w pkt b) sentencji postanowienia, wywiódł uczestnik postępowania Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., podnosząc następujące zarzuty:

- naruszenia art. 145 § 1 k.c. w związku z art. 233 k.c. i art. 285 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości składającej się z działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta oznaczona numerem (...),

a nie na prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości, w sytuacji, kiedy nieruchomość obciążona pozostaje w użytkowaniu wieczystym spółki Central (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł., której zgodnie z przepisem art. 233 k.c. przysługuje zarówno prawo do rozporządzania przysługującej jej prawem, jak również uprawnienie do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób, co w zestawieniu z faktem, że wykonywanie służebności dotyczy sposobu korzystania z gruntu powoduje, że ustanowienie służebności skutkuje ograniczeniem sfery uprawnień użytkownika wieczystego, a nie właściciela,

a więc winno odnosić się do prawa użytkowania wieczystego, a nie nieruchomości;

- naruszenia art. 145 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie

i przyznanie wynagrodzenia za ustanowienie służebności na działce (...) przy alej (...) w kwocie 74.617 zł na rzecz właściciela, tj. Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł., w sytuacji, w której nieruchomość służebna pozostaje przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, a więc wynagrodzenie za ustanowienie służebności obciążającej to prawo, winno zostać przyznane użytkownikowi wieczystemu - tj. Central (...) sp. z o.o.;

- naruszenia art. 145 k.c. w zw. z art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatku od towarów i usług poprzez jego niezastosowanie i nie powiększenie przyznanego uczestnikowi wynagrodzenia za ustanowienie służebności

o wysokość stawki podatku od towarów i usług do odprowadzenia którego obowiązani będą użytkownik wieczysty działki (...) oraz właściciele działek (...).

W konkluzji skarżący wniosł o zmianę zaskarżonego postanowienia w kwestionowanym zakresie poprzez:

- ustanowienie wnioskowanej służebności drogi koniecznej oznaczonej linią przerywaną brązową na załączonym projekcie drogi koniecznej sporządzonej przez mgr inż. K. K. dnia 21 kwietnia 2015 roku na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy aleja (...) nr ewidencyjny 402/62, mającej urządzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych księgę wieczystą nr (...) obciążającą prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy aleja (...) stanowiącej działkę (...), dla

której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), za jednorazowym wynagrodzeniem z tytułu powyższej służebności, płatnym przez wnioskodawcę Województwo (...) na rzecz uczestnika Central (...) sp. z o.o. w wysokości 74.617 zł, powiększonego o wysokość podatku VAT;

- zmianę pkt b) sentencji postanowienia poprzez zasądzenie od wnioskodawcy Województwa (...) na rzecz Central (...) sp. z o.o. z tytułu jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności na nieruchomości przy ulicy (...) o numerze ewidencyjnym (...) stanowiącej własność Central (...) sp. z o.o. kwoty 44.500 zł powiększonej o wysokość podatku VAT.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest zasadna.

Sąd II instancji rozpoznając apelację, ocenił stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji jako prawidłowy i zgodny z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a w konsekwencji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął jego ustalenia za własne.

Przystępując do rozważenia poszczególnych zarzutów apelacji w pierwszej kolejności należy odnieść do tej ich części, które choć występują w różnej konfiguracji poprzez odwołanie się do naruszenia odpowiednich przepisów prawa procesowego i materialnego, w istocie kwestionują ustanowienie służebności na nieruchomości zamiast na prawie użytkownika wieczystego i w konsekwencji tego przyznanie wynagrodzenia jej właścicielowi, a nie użytkownikowi wieczystemu.

Ustosunkowując się do tej kwestii zaznaczyć należy, iż w orzecznictwie od dawna ugruntowany jest pogląd dopuszczający możliwość ustanowienia służebności gruntowej na prawie użytkownika wieczystego albo na rzecz użytkownika wieczystego (szerzej patrz: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 2015 r., III CZP 5/15, L.). Sąd Rejonowy prezentując w tym względzie odmienne zapatrywanie i uznając powyższe stanowisko za sprzeczne z intencją ustawodawcy wyeksponował zwłaszcza tymczasowy charakter użytkownika wieczystego, uniemożliwiający kreowanie trwałych rozwiązań prawnych. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji wywodząc tę konkluzję z ogólnie wyrażonej idei ograniczeń czasowych użytkownika wieczystego, dokonał szeregu uproszczeń, w szczególności pomijając funkcjonalną treść służebności gruntowej.

W pierwszej kolejności trzeba jednak podkreślić, że sąd nie jest związany żądaniem wnioskodawcy ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, jeżeli uczestnik postępowania wniósł o ustanowienie tej służebności na prawie użytkownika wieczystego (tak, słusznie Sąd Najwyższy w postanowieniu z 29 czerwca 2016 roku, III CZP 31/16, Biuletyn SN 2016 nr 6). Nie było więc przeszkód formalnych do uwzględnienia stanowiska procesowego apelującego, będącego użytkownikiem wieczystym obciążonych nieruchomości.

Apelujący słusznie zarzuca naruszenie art. 145 § 1 k.c. w związku z art. 285 k.c. Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym na rzeczy cudzej, zbliżonym konstrukcyjnie w zakresie uprawnień wieczystego użytkownika do prawa własności. Podobieństwo wieczystego użytkownika i prawa własności uzasadnia stosowanie przez analogię przepisów dotyczących własności

w sprawach nieunormowanych przepisami o wieczystym użytkowaniu. Prawnorzeczowy względny charakter uprawnień użytkownika wieczystego

w relacji do uprawnień właściciela w zakresie korzystania z nieruchomości

i umieszczenie unormowania drogi koniecznej wśród przepisów dotyczących tzw. prawa sąsiedzkiego przemawiają za przyjęciem wykładni funkcjonalnej

i celowościowej art. 145 k.c. i 285 k.c. W konsekwencji, co do zasady, wręcz wykluczona jest możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości, jeżeli zostało ustanowione prawo użytkownika wieczystego. Trzeba

bowiem pamiętać, że użytkownikowi wieczystemu – stosownie do brzmienia art. 233 k.c. – przysługuje uprawnienie do rozporządzania prawem wieczystego użytkowania i prawo do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego (szerzej patrz: postanowienie Sądu Najwyższego z 15 października 2008 r., I CSK 135/08, OSNC ZD 2009, Nr 3, poz. 62). Prawo do korzystania z rzeczy dotyczy gruntu i jest skuteczne erga omnes,

a więc dotyczy także właściciela, który nie może sobie pozostawić prawa do częściowego korzystania z nieruchomości. W stosunkach z właścicielem prawo użytkownika wieczystego ogranicza prawo własności wyłączając rozporządzenie nim w zakresie objętym prawem użytkownika wieczystego. Konsekwencją takiego ukształtowania uprawnień użytkownika wieczystego jest jego wyłączne uprawnienie w stosunkach z osobami trzecimi, wobec których zajmuje pozycję właściciela. Służebność drogi koniecznej w modelu ustawowym obciąża nieruchomość lecz jej wykonywanie dotyczy gruntu, który w razie oddania go w wieczyste użytkowanie pozostaje w wyłącznym korzystaniu i dyspozycji użytkownika wieczystego, a w rezultacie to on a nie właściciel nieruchomości ponosi wszelkie ograniczenia w korzystaniu z gruntu. Wynagrodzenie za korzystanie ma na celu rekompensatę tych ograniczeń

i brak uzasadnienia do przyznania wynagrodzenia właścicielowi, chyba że

w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego strony uregulowały wzajemne stosunki w tym zakresie. Uprawnienia właściciela nie doznają uszczuplenia skoro z jednej strony służebność nie obciąża nieruchomości i wygasa z wygaśnięciem użytkowania wieczystego (art. 241 k.c.), a z drugiej strony nie doznaje on ograniczenia w korzystaniu z gruntu. Użytkownik wieczysty ma przyznane uprawnienia do cudzej nieruchomości, które w zwykłych warunkach przysługują jej właścicielowi.

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podkreślić, że z ustanowionej służebności gruntowej wynika obowiązek umożliwienia uprawnionemu przechodu i przejazdu po wyznaczonym pasie gruntu o określonej szerokości. Nieruchomość obciążona została oddana

w użytkowanie wieczyste, które zapewnia apelującemu możliwość faktycznego władania gruntem z wyłączeniem innych osób, w tym także z wyłączeniem ingerencji właściciela. Rozwiązanie przyjęte w zaskarżonym postanowieniu powoduje, iż realnie to użytkownik wieczysty, a nie właściciel nieruchomości ponosi konsekwencję ustanowienia służebności drogi koniecznej i związanych z nią niedogodności. Co więcej, w opisanej sytuacji użytkownik wieczysty zostałby pozbawiony wynagrodzenia stanowiącego ze swej istoty ekwiwalent za znoszenie cudzego przejazdu i przechodu przez nieruchomość.

Wykładnia instytucji drogi koniecznej dokonana przez Sąd I instancji jest nie do przyjęcia i z tego powodu, że przepisy ją regulujące nie są przepisami wyizolowanymi i zamkniętymi w sobie, a stanowią części składowe większej uporządkowanej całości dotyczącej służebności gruntowych. Wniosek taki usprawiedliwia w szczególności przewidziane przez ustawodawcę w art. 291 k.c. i nast. rozwiązania związane ze zmianą społeczno-gospodarczych warunków wykonywania służebności gruntowej. Uprawnienie do żądania zmiany sposobu wykonywania a nawet zniesienia służebności jest wyrazem dążenia do zapewnienia możliwie najniższego stopnia uciążliwości wykonywania służebności dla nieruchomości obciążonej. Nie budzi wątpliwości, iż ratio legis omawianej regulacji, w aspekcie podmiotowym łączy ocenę zaistnienia „ważnej potrzeby gospodarczej” uzasadniającej żądanie modyfikacji sposobu wykonywania służebności ze sposobem wykorzystania nieruchomości obciążonej. Tylko bowiem podmiot faktycznie korzystający

z nieruchomości obciążonej może prawidłowo określić potrzeby związane z jej gospodarczym przeznaczeniem. Wynikające z art. 291 k.c. i nast. uprawnienie żądania zmiany bądź zniesienia służebności daje możliwość elastycznego ukształtowania tej instytucji z uwzględnieniem aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości. Wzgląd na interes społeczno-gospodarczy nie pozwala zatem na wyłączenie zakresu dopuszczalności stosowania instytucji służebności gruntowej na prawie użytkowania wieczystego w sposób jaki dokonał tego Sąd Rejonowy w zaskarżonym postanowieniu. Ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości zamiast na prawie użytkowania wieczystego pozbawia użytkownika wieczystego jako podmiotu faktycznie korzystającego w pełnym zakresie z nieruchomości obciążonej, ochrony przewidzianej w omawianych powyżej przepisach.

W konsekwencji zachodziła podstawa do wydania orzeczenia reformatoryjnego poprzez obciążenie służebnością drogi koniecznej prawa użytkownika wieczystego gruntu przysługującego uczestnikowi postępowania Central (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. w miejsce prawa własności przysługującego uczestnikowi postępowania Skarbowi Państwa. W rezultacie zmodyfikować należało także rozstrzygnięcie w zakresie podmiotu uprawnionego do wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności poprzez przyznanie go uczestnikowi postępowania Central (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zamiast uczestnikowi postępowania Skarbowi Państwa.

W ramach kolejnego zarzutu apelacji skarżący kwestionuje kwotę wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności, domagając się uwzględnienia w jej wysokości wartości podatku VAT. Również ten zarzut jest uzasadniony. Zgodnie z art. 145 § 1 k.c. ustanowienie służebności następuje „za wynagrodzeniem” nie zaś „za odszkodowaniem”. To wynagrodzenie stanowi zapłatę za swoistą usługę, którą realizuje podmiot władający (jako właściciel lub użytkownik wieczysty) obciążoną nieruchomością. Apelujący słusznie podkreślił, że w orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że ustanowienie służebności drogi koniecznej za jednorazowym wynagrodzeniem wypełnia hipotezę art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. z 10 maja 2016 r., Dz.U. z 2016 r. poz. 710 ze zm.). Świadczenie usług zachodzi nie tylko wtedy, gdy jest ono dobrowolne, ale również w sytuacji, w której następuje zgodnie z nakazem organu władzy publicznej lub podmiotu działającego w jego imieniu lub nakazem wynikającym z mocy prawa (zob. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie: z 9 maja 2011 r. I (...) 362/10, z 19 lutego 2015 r., I (...) 276/14, oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z 11 czerwca 2010 r., (...) SA/WA 851/10, wszystkie publikowane w L.). Skoro skarżący jest podatnikiem VAT, będzie musiał uiścić podatek od przyznanego wynagrodzenia. Dlatego wynagrodzenie musi być powiększone o ten podatek (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z 13 stycznia 2016 r., V CSK 225/15, L.).

Z przedstawionych powodów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.