

Sygn. akt II Ca 241/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SO Tomasz Szaj SR del. Bartłomiej Romanowski (spr.)
Protokolant:	stażysta Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 września 2016 roku w S.

sprawy z powództwa **A. W.**

przeciwko **K. P.**

o zniesienie służebności

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin P.  
i Zachód w S. z dnia 5 listopada 2015 roku, sygn. akt III C 1208/14

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a) **w punkcie I. powództwo oddala;**

b) **w punkcie II. zasądza od powódki A. W. na rzecz pozwanej K. P. kwotę 257 (dwieście pięćdziesiąt siedem) złotych tytułem kosztów procesu;**

**2. zasądza od powódki A. W. na rzecz pozwanej K. P. kwotę 150 (sto pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Tomasz Szaj SSO Sławomir Krajewski SR del. Bartłomiej Romanowski

Sygn. akt II Ca 241/16

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zniósł nieodpłatnie służebność gruntową przysługującą każdorazowemu właścicielowi nieruchomości położonej M., gm. Dobra, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą (...) (poprzednio Kw (...)) na działce nr (...), objętej księgą wieczystą (...), polegającą na prawie korzystania z części budynku gospodarczego

oznaczonego na mapie jako „G2” to znaczy z pomieszczenia byłej kotłowni o powierzchni 41,20m<sup>2</sup> i urządzeń tam się znajdujących, położonej w zagłębionej w gruncie części budynku, w którym to pomieszczeniu znajduje się hydrofornia, łazienka i media kanalizacyjne przeznaczone do obsługi budynku mieszkalnego znajdującego się na sąsiedniej działce nr (...), wyrysowanego na planie stanowiącym załącznik do umowy z dnia 12 grudnia 1997 roku, zawartej w formie aktu notarialnego (Rep. A 7354/1997), poza prawem korzystania z łazienki znajdującej się w pomieszczeniu byłej kotłowni (pkt I) i zasądził od pozwanej K. P. na rzecz powódki A. W. kwotę 287 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

**Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym i wywodach prawnych:**

Dnia 12 grudnia 1997 roku T. K. i powódka A. W. zawarli umowę, w ramach której T. K. darował powódce nieruchomość położoną w M., stanowiącą działkę gruntu nr (...) o powierzchni 1.103m<sup>2</sup>, zabudowaną dwoma budynkami gospodarczymi oraz udział wynoszący 2/200 części w niezabudowanej działce nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Tą samą umową powódka ustanowiła na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) nieodpłatną służebność, polegającą na prawie korzystania z części budynku gospodarczego oznaczonego na mapie jako „g2”, to znaczy z pomieszczenia byłej kotłowni o powierzchni 41,20 m<sup>2</sup> i urządzeń tam się znajdujących, położonej w zagłębionej w gruncie części budynku, w którym to pomieszczeniu znajduje się hydrofornia, łazienka i media kanalizacyjne przeznaczone do obsługi również budynku mieszkalnego znajdującego się na sąsiedniej działce nr (...), wyrysowanego na planie stanowiącym załącznik do tej umowy. Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) nabyła później pozwana.

W 2002 roku został opracowany projekt budowlany przyłącza wodno-kanalizacyjnego m.in. na terenie działek nr (...). W ramach tego projektu po wykonaniu przyłącza wody, istniejące indywidualne ujęcie wody należy trwale odłączyć od projektowanego. Decyzją a dnia 25 kwietnia 2002 roku zostały ustalone warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie przyłącza kanalizacji sanitarnej, wodociągowego i gazowego na działce nr (...) w M. do budynku mieszkalnego na działce nr (...).

Inwestycja ta została zrealizowana i obie nieruchomości obecnie mają zapewniony niezależny od siebie dostęp do gminnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

W wyniku migracji księgi wieczystej w związku z utworzeniem XI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w P. dotychczasowa księga wieczysta nieruchomości • władnącej otrzymała nr (...).

W 2012 lub 2013 roku doszło do uszkodzenia kabla zasilającego pompę znajdującą się w hydroforni. Od tego czasu pozwana nie korzysta z tego urządzenia. Pismem z dnia 22 maja 2014 roku powódka odmówiła naprawy urządzeń i instalacji znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Dnia 29 czerwca 2015 roku W. S. stwierdził uszkodzenie kabla zasilającego pompę. Po podłączeniu drugiego kabla pompa została uruchomiona.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy ocenił powództwo jako w całości zasadne.

W rozważaniach sąd rejonowy po pierwsze wskazał, że zgodnie z treścią art. 295 k.c., jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. W takiej sytuacji powódka winna była wykazać, że została ustanowiona na jej nieruchomości służebność gruntowa, jak i to, że służebność ta utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Ma to miejsce wtedy, gdy służebność przestała przynosić jakąkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej, a więc gdy przesłanki ustanowienia służebności przestały istnieć (por. A. Kidyba (red). Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe. Lex 2012).

Sąd I instancji zważył, iż bezsporne było to, że na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), będącej obecnie własnością pozwanej, ustanowiono nieodpłatną służebność, polegającą na prawie korzystania z części budynku gospodarczego oznaczonego na mapie jako "g2", to znaczy z pomieszczenia byłej

kotłowni o powierzchni 41,20 m<sup>2</sup> i urządzeń tam się znajdujących, położonej w zagłębionej w gruncie części budynku, w którym to pomieszczeniu znajduje się hydrofornia, łazienka i media kanalizacyjne przeznaczone do obsługi również budynku mieszkalnego znajdującego się na sąsiedniej działce nr (...), wyrysowanego na planie stanowiącym załącznik do tej umowy. Poza sporem było także to, że przyczyną ustanowienia takiej służebności był brak odpowiednich urządzeń infrastruktury wodno-kanalizacyjnej na terenie nieruchomości władnącej. Zdaniem sądu rejonowego sytuacja ta zmieniła się na skutek prac modernizacyjnych, kiedy obie nieruchomości uzyskały dostęp zarówno do sieci wodociągowej, jak i kanalizacyjnej, organizowanych przez Gminę D.. Okoliczność ta według sądu I instancji wynikała także z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznań stron. Dalej sąd rejonowy stwierdził, że w związku z uzyskaniem przez nieruchomość władnącą dostępu do infrastruktury z pominięciem nieruchomości obciążonej, służebność ustanowiona umową z dnia 12 grudnia 1997 roku utraciła wszelkie znaczenie. Na marginesie zauważył, że od 2012 lub 2013 roku doszło do unieruchomienia pompy głębinowej, przy czym bez znaczenia była przyczyna unieruchomienia. Pomimo unieruchomienia pompy pozwana ma zapewnić dostęp do wody oraz kanalizacji. To zaś zdaniem sądu rejonowego dodatkowo wskazuje na zbyteczność utrzymywania służebności.

Sąd I instancji wskazał, że bierze pod uwagę, iż toku procesu pozwana podniosła, że przed unieruchomieniem pompy głębinowej, korzystała z urządzeń zapewniających jej dostęp do studni głębinowej i wodę tę używała do prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej argumentując to niższymi kosztami. W ocenie sądu rejonowego przedstawiona okoliczność nie została jednak udowodniona, a ponadto nie miała znaczenia dla oceny znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej. Jedynie z zeznań świadka T. K. wynikało, że woda ze studni głębinowej była używana do celów gospodarczych, takich jak podlewanie roślin, mycie warzyw i sprzętu rolniczego, mycia samochodu, podwórka. Okoliczności te potwierdziła pozwana w swoich zeznaniach. Sąd I instancji uznał jednak zarazem, że pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu na okoliczność prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w przedstawionym zakresie, zaś powódka temu przeczyła. W ocenie sądu rejonowego same zeznania były niewystarczające do przyjęcia takich ustaleń. Zresztą pozwana nie wykazała, by do tych celów nie mogła używać wody dostarczanej w ramach gminnego zaopatrzenia. Za okoliczność pozbawioną znaczenia sąd rejonowy uznał również wysokość kosztów takiej wody. Stwierdził bowiem, że okolicznością powszechnie znaną jest stosowanie dwóch stawek dostawy wody w zależności od tego, czy użytkowana jest ona na potrzeby mieszkalne czy też użytkowe, przy czym stawki dostawy wody na cele użytkowe są niższe. Nawet więc gdyby przyjąć, że okoliczności powyższe pozwana wykazała, nie miałyby one znaczenia dla rozstrzygnięcia. Dalej sąd rejonowy zwrócił uwagę, że służebność gruntowa zawsze powoduje daleko idące ograniczenia w zakresie władania rzeczą i uprawnień przez właściciela nieruchomości obciążonej (art. 285 § 1 k.c.). Właściciel takiej nieruchomości nie może korzystać ze swojej nieruchomości w sposób naruszający uprawnienia właściciela nieruchomości władnącej z tytułu służebności gruntowej. Służebność nie ma zatem stanowić zwiększenia wygody właściciela nieruchomości władnącej kosztem uprawnień właściciela nieruchomości obciążonej. Szczególne znaczenia nabiera to zwłaszcza w sytuacji ustanowienia służebności nieodpłatnej. Powoduje ingerencję w uprawnienia właściciela nawet bez jakiegokolwiek rekompensaty. Zdaniem sądu I instancji utrata prawa korzystania z nieruchomości obciążonej na zasadzie służebności określonej w umowie z dnia 12 grudnia 1997 roku nie wpływa zaś na użyteczność nieruchomości będącej własnością pozwanej wobec zapewnienia dostępu do gminnych sieci: wodociągowej i kanalizacyjnej. W takim stanie rzeczy służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie w zakresie nieobjmującym korzystania z łazienki.

Sąd rejonowy odniósł się również do zarzutu pozwanej co do niedopuszczalności częściowego zniesienia służebności, tj. bez pomieszczenia, w którym została urządzona łazienka. W ocenie sądu, który wydał zaskarżony wyrok, zarzut taki jest bezzasadny. Art. 295 k.c. dopuszcza zniesienie służebności bez ograniczeń w tym zakresie. Zgodnie z argumentacją a maiori ad minus dopuszczalność zniesienia służebności w całości nie ogranicza dopuszczalności zniesienia jej w mniejszym zakresie.

Sąd rejonowy uwzględnił również, że toku wykonywania służebności doszło do utworzenia Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P.. W wyniku migracji dotychczasowa księga wieczysta nr (...) uzyskała numer (...). Okoliczność ta wynika z informacji XI Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P..

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł odpowiednio do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c., przyjmując, że skoro powództwo zostało uwzględnione, przyjąć należało, że powodowie wygrali proces w całości. W takiej sytuacji byli oni uprawnieni do żądania zwrotu kosztów procesu, na które składały się: opłata sądowa w wysokości 30 złotych, zastępstwo procesowe w wysokości 240 złotych (zgodnie z § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych. W takim stanie rzeczy sąd rejonowy orzekł jak w pkt II sentencji.

***Apelację od powyższego orzeczenia wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w całości.***

Zaskarżonemu wyrokowi sądu I instancji apelujący zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 295 K.c., polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu (błąd subsumcji), poprzez wadliwe przyjęcie, że ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny odpowiada hipotezie normy prawnej z przywołanego wyżej przepisu prawnego, tj. że służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie;
2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 295 K.c., polegające na jego błędnej wykładni, poprzez mylne rozumienie treści przepisu i przyjęcie, że na fakt utracenia przez służebność gruntową wszelkiego znaczenia nie ma wpływu dyferencjacja wysokości kosztów poboru wody ze względu na jej ujęcie, tj. sieci miejskiej i studni głębinowej;
3. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 295 K.c., polegające na jego błędnej wykładni, poprzez wadliwe zastosowanie wniosku a fortiori a maiori ad minus;
4. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 5 K.c., przez jego niezastosowanie w sytuacji, w której zasady współzycia społecznego sprzeciwiają się takiemu stosowaniu prawa, które niesłoby za sobą rażące pokrzywdzenie darczyńcy nieruchomości obciążonej na rzecz Powódki tj. ojca Pozwanej;
5. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 328 § 2 K.p.c., poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których Sąd I instancji odmówił wiarygodności zeznaniom Pozwanej odnośnie faktu korzystania z urządzeń zapewniających dostęp do studni głębinowej dla celów prowadzenia działalności gospodarczej oraz poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dlaczego zdaniem Sądu I instancji bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest przyczyna unieruchomienia pompy głębinowej.

Wskazując na powyższe apelujący wniosł:

1. na podstawie art. 386 § 1 K.p.c. o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości;
2. alternatywnie dla wniosku pkt 1 powyżej, w przypadku uznania przez Sąd, iż wystąpiły w niniejszej sprawie przesłanki, o których mowa w art. 386 § 4 K.p.c., na podstawie tegoż przepisu, o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji;
3. niezależnie od powyższego i w każdym przypadku o zasądzenie od Powódki na rzecz Pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, poniesionych zarówno w pierwszej, jak i drugiej instancji.

W uzasadnieniu apelacji, w odniesieniu do zarzutu naruszenia prawa materialnego tj. art. 295 k.c. skarżąca wskazała, iż przesłanką powództwa opartego na art. 295 K.c. jest okoliczność faktyczna w postaci utraty przez służebność gruntową wszelkiego znaczenia dla nieruchomości władnącej. Wyjaśniła, że ma to miejsce wtedy, gdy służebność przestała przynosić jakąkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej, a więc gdy przesłanki ustanowienia służebności przestały istnieć (S. Rudnicki, Komentarz, 2006, s. 481; S. Rudnicki, G.Rudnicki, Komentarz, 2009, s. 562). Powyższe znajduje zdaniem skarżącej potwierdzenie w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 26 listopada 1999

roku (III CKN 467/98, OSNCP 2000, nr 5, poz. 102], w którym Sąd Najwyższy, dokonując wykładni art. 295 K.c., wskazał, że „przesłanką zniesienia służebności gruntowej na podstawie art 295 k.c. jest utrata wszelkiego znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej”. Stosując art. 295 K.c. sąd wydaje orzeczenie o zniesieniu służebności bez wynagrodzenia. Jest to konsekwencją tego, że służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, stając się dla niej bezużyteczną {por. E. Gniewek (w:) System prawa prywatnego, t. 4, 2007, s. 474}. Pozwana twierdziła, że przesłanka utraty "wszelkiego znaczenia" może co prawda budzić wątpliwość o tyle czy chodzi tu o utratę przez służebność jakiegokolwiek możliwego znaczenia (znaczenie szersze), czy chodzi tylko o ustanie znaczenia gospodarczego (znaczenie węższe). Nawet przyjmując jednak za właściwą taką interpretację, która nakazywałaby pojmować „wszelkie znaczenie” w sposób wąski, to doktryna opowiadająca się za wąskim ujmowaniem „wszelkiego znaczenia” jest zgodna, że o braku użyteczności służebności, czyli o utracie jej znaczenia, można mówić dopiero wtedy, gdy służebność zachowała tylko znaczenie estetyczne, pod względem wygody lub upodobania (R. Czarnecki [w:] Kodeks cywilny, t. 2, red.]. Ignatowicz, s. 741; Prawo rzeczowe orzeczenie SW w Krakowie z dnia 30 marca 1954 r., HI CR 402/54, Biul. MS 1955, nr 6, s. 48.). Pojmowanie „wszelkiego znaczenia” w sposób wąski nie jest w doktrynie interpretacją wiodącą. Odmienny i przeważający pogląd zakłada, że wymienione wyżej funkcje (nawet estetyczne, pod względem wygody lub upodobania) dowodzą użyteczności służebności w rozumieniu art. 285 § 2 K.c. i stanowią przeszkodę do jej zniesienia (5. Grzybowski, Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1976., s. 172).

Jak wskazała apelująca, w niniejszej sprawie, niezależnie od tego który z powyżej opisanych poglądów doktryny należałoby przyjąć, utrata wszelkiego znaczenia służebności gruntowej dla Pozwanej nie miała miejsca. Zarówno przecież Pozwana, jak i świadkowie przyznali (k. 55, 76), że do celów gospodarczych woda z hydroforni była używana tj. do podlewania roślin, mycia przedmiotów codziennego użytku, samochodu itd. Ponadto Pozwana zeznała, że używa do celów prowadzenia własnej działalności gospodarczej wody z ujęcia alternatywnego pozyskiwanego za pomocą pompy głębinowej i nie sposób zgodzić się z twierdzeniem Sądu I instancji, jakoby ten fakt „nie miał znaczenia dla oceny znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej”. Nawet jeśli wskazane czynności wykonuje się z większym natężeniem w okresie wiosenno-letnim, to utrata wszelkiego znaczenia służebności gruntowej nie występuje, gdy zwiększa ona użyteczność nieruchomości władnącej chociażby przez krótki okres w roku, co było przedmiotem orzecznictwa i doktryny [SN z dnia 11 września 1957 roku, 3 CR 710/57, (...), Nr 4, poz. 111; K Z., [w:] P., Komentarz 2013, t. /, art. 295, Nb 1) - możliwość korzystania z pompy głębinowej na mocy ustanowionej służebności w naturalny sposób stanowi wartość gospodarczą i ma przełożenie ekonomiczne. Woda bowiem pozyskana z studni głębinowej jest tańsza od wody z sieci gminnej. Dlatego zdaniem apelującej korzystanie przez Pozwaną i mieszkańców nieruchomości władnącej z przedmiotowej służebności przekłada się w bezpośredni sposób na ich sytuację ekonomiczną - utrzymanie istniejącej służebności ma zatem podłoże ekonomiczne i nie ma znaczenia jedynie pod względem wygody czy upodobania. Jakkolwiek zatem nie interpretować art. 295 K.c., czy to w sposób wąski czy szeroki, to nie ulega wątpliwości, że służebność gruntowa nie utraciła dla nieruchomości władnącej w niniejszym stanie rzeczy wszelkiego znaczenia. Sformułowanie bowiem "utraciła wszelkie znaczenie" należy – zdaniem skarżącej – interpretować nie jako obejmujące sytuacje, w których służebność w ogóle nie jest wykonywana (samo niewykonywanie nie jest podstawą zniesienia), ale w których „nie istnieje choćby szansa na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej” (K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. T. 1, Wyd. 8, Warszawa 2015, kom. art. 295). Trudno w przedmiotowym stanie faktycznym orzec, że „nie istnieje szansa na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej”.

W apelacji zaznaczono również, że fakt, iż w chwili obecnej pompa głębinowa jest unieruchomiona pozostaje bez znaczenia - nie oznacza to, że służebność stała się bezużyteczna (co stanowiłoby przesłankę do jej zniesienia). W doktrynie słusznie podkreślono, że niekorzystanie ze służebności nie jest jednoznaczne z jej bezużytecznością, gdyż z obiektywnego punktu widzenia może być ona nadal użyteczna (po jej naprawie) dla nieruchomości władnącej (M. Warciński, Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego, Warszawa 2013, s. 505; K Zaradkiewicz [w:] Kodeks cywilny, t. 1, red. K. Pietrzykowski, 2011, s. 1053). Skarżąca podkreśliła, iż należy mieć na uwadze okoliczność, że zaprzestanie korzystania ze służebności może być spowodowane różnorodnymi przyczynami, nie zawsze mającymi podłoże ekonomiczne (A S., Sąsiedztwo (...). Komentarz, 2014, Lex, kom. art. 295 K.c.), a więc tak jak w niniejszym stanie faktycznym, gdzie pompa została unieruchomiona wskutek działań Powódki. Zdaniem apelującej, w sytuacji

gdy służebność nie jest bezużyteczna dla nieruchomości władnącej, nie ma znaczenia dla bytu roszczenia o zniesienie służebności, czy i w jakim stopniu istniejąca formalnie służebność jest uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej (E. Gniewek, Kodeks Cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, 2001, Lex, kom. art 295 K.c.) - bezprzedmiotowe są zatem wywody Sądu 1 instancji na stronie 7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku odnośnie uciążliwości związanej z istnieniem służebności leżącej po stronie właściciela nieruchomości obciążonej.

Wracając jednak do korzyści gospodarczych wynikających z istnienia służebności gruntowej będącej przedmiotem niniejszego sporu, skarżąca podała, że abstrahując od przywołanych wyżej korzyści ekonomicznych, świadek T. K. zaakcentował jeszcze jedną istotną kwestię potwierdzającą użyteczność istniejącej służebności, a mianowicie że korzysta z hydroforni w sytuacjach przerw w dostawie wody z sieci gminnej, do czego Sąd 1 instancji w ogóle się nie odniósł. Należy co prawda stwierdzić, że takowe zdarzenia występują incydentalnie, niemniej jednak takie stany rzeczy mają miejsce w rzeczywistości i nie trudno tu o konkluzję, że wówczas alternatywne ujęcie wody staje się wielce przydatne dla właściciela i mieszkańców nieruchomości władnącej. Alternatywę dla ujęcia wody z sieci gminnej bezsprzecznie trzeba postrzegać jako korzyść gospodarczą i nawet przy założeniu, że koszty wody rzeczywiście pozostają bez znaczenia w kontekście niniejszej sprawy (z czym jednak Pozwana kategorycznie się nie zgadza), to posiadanie przedmiotowej alternatywy, możliwość posiadania dyferencjacji źródeł ujęcia wody wypełnia znamiona „istnienia choćby szansy na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej” (np. w sytuacji awarii sieci głównej) o czym była mowa wyżej, i który to pogląd został wypracowany przez przedstawicieli doktryny.

Pozwana wskazała, że zgadza się ze sformułowaniem Sądu I instancji, iż sytuacja zmieniła się na skutek wybudowania na terenie obu nieruchomości urządzeń wodnokanalizacyjnych. To oczywiste, że ujęcie wody za pomocą pompy głębinowej przestało być, wraz z podłączeniem do sieci gminnej, niezbędne i że rzadziej było od tamtej pory wykorzystywane, co jednak nie oznacza, że zaprzestano z niego korzystać. Przeciwnie - nie zaprzestano i owo ujęcie było wielce użyteczne dla Pozwanej i mieszkańców nieruchomości władnącej. Według apelującej dla stanów faktycznych podobnym niniejszemu, tj. wtedy gdy służebność nie utraciła wszelkiego znaczenia (bo woda z alternatywnego źródła jest tańsza, w czasie awarii dodatkowe źródło jest przydatne) ale nie jest już konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej (bo podłączona została sieć gminna) ustawodawca ustanowił przepis art. 294 K.c. dotyczący zniesienia służebności za wynagrodzeniem. Pozwana ma świadomość tego, że jeżeli Powódka wykazałaby szczególną uciążliwość w utrzymaniu służebności, to po podłączeniu do sieci gminnej mogłyby istnieć przesłanki do zniesienia przedmiotowej służebności za wynagrodzeniem. Zdaniem skarżącej pozostaje to jednak bez znaczenia w kontekście niniejszej sprawy, albowiem Powódka bezzasadnie oparła powództwo o treść art. 295 K.c. a nie 294 K.c., którego to artykułu hipoteza zdecydowanie bardziej przystawałaby do obecnego stanu rzeczy (o ile oczywiście Powódka wykazałaby wspomnianą „szczególną uciążliwość”, co w żadnym stopniu nie było wykazywane w pozwie Powódki ani na dalszym etapie postępowania i prawdopodobnie nie zostałoby wykazane, ponieważ świadek J. W. zeznała, co zostało zaprotokołowane, że „dotychczasowe podłączenie nie przeszkadza Powódce”).

Niezależnie od powyższego strona pozwana podtrzymała swoje stanowisko odnośnie do niedopuszczalności zniesienia służebności podnosząc jednocześnie, iż Sąd I instancji wadliwie zastosował w niniejszym stanie faktycznym wnioskowanie a fortiori a maiori ad minus. Otóż zgodnie z treścią ustanowionej służebności, każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej przysługuje prawo, polegające na korzystaniu z pomieszczenia byłej kotłowni, w którym znajduje się hydrofornia, łazienka i media kanalizacyjne. A zatem treścią służebności jest możliwość korzystania z pomieszczenia byłej kotłowni. Art. 295 K.c. znajdowałby zastosowanie w sytuacji, gdyby owo korzystanie z pomieszczenia byłej kotłowni utraciłoby wszelkie znaczenie. W przedmiotowej sprawie nie utraciło, chociażby ze względu na konieczność korzystania przez mieszkańców nieruchomości władnącej z łazienki, co nie było kwestią sporną. Nawet zatem przy założeniu, że służebność, w części dotyczącej hydroforni i mediów kanalizacyjnych, utraciła wszelkie znaczenie (czemu Pozwana jednak zdecydowanie zaprzecza), to cała służebność jako taka nie utraciła wszelkiego znaczenia, choćby tylko przez wzgląd na bezsporną kwestię konieczności dalszego korzystania z łazienki. Stąd zdaniem apelującej, gdyby uznać, że prawo korzystania z hydroforni i mediów kanalizacyjnych jest obecnie dla mieszkańców nieruchomości władnącej zbędne, to podstawą prawną takiego ograniczenia, modyfikującego treść istniejącej służebności, powinien być nie art. 295 K.c. po zastosowaniu argumentum a fortiori a maiori ad minus, lecz

art. 291 K.c. przewidujący właśnie wprost zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności. W ocenie skarżącej niedopuszczalne było zatem stosowanie wniosku prawniczego z tego względu, że zabiegi poddawania przepisów prawnych wnioskom prawniczym mają na celu wypełnianie luk w prawie, w przedmiotowym stanie faktycznym jednak owej luki nie ma - art. 291 K.c. reguluje bowiem wprost przywołane kwestie. Powyższe znajduje oparcie doktrynalne - np. jasno zostało to wyrażone przez L. M., który podnosi, że „reguły wnioskowań prawniczych odnoszą się do tych sytuacji”, które nie zostały *expressis verbis* uregulowane przez obowiązujące przepisy prawne”. Dodaje także, że „reguły wnioskowań prawniczych stają się w takich sytuacjach nieodzowną pomocą” (L. Morawski, *Wstęp do prawoznawstwa*, Wydanie XII, Toruń 2009, s. 159). Ten ugruntowany w prawoznawstwie pogląd potwierdza, że stosowanie argumentum a fortiori a maiori ad minus powinno mieć charakter jedynie subsydiarny czyli stanowić ową „nieodzowną pomoc” i tylko w sytuacji, gdy *expressis verbis* norma, która ma zostać wywnioskowana, nie została już nigdzie indziej w akcie prawnym wyrażona - w analizowanym stanie faktycznym norma ta została natomiast *expressis verbis* wyrażona w art. 291 K.c.

Odnosząc do zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 5 k.c. skarżąca podniosła, że przyjmując nawet, iż zniesienie służebności bez wynagrodzenia było w niniejszym stanie faktycznym prawnie dopuszczalne (z czym się Pozwana w całości nie zgadza), to żądanie przez Powódkę zniesienia służebności bez wynagrodzenia stało w sprzeczności z powszechnie obowiązującymi zasadami współżycia społecznego. Apelująca wywiodła, że z treści art. 5 K.c. oraz jego miejsca w systematyce kodeksu cywilnego wynika, że odnosi się on do wszystkich uprawnień przyznanych normami szeroko rozumianego materialnego prawa cywilnego (TK z dnia 17 października 2000 roku, SK 5/99, OTK 2000, Nr 7, poz. 254). Art. 5 K.c. znajduje zatem zastosowanie w odniesieniu do praw rzeczowych, a więc i spraw dotyczących zniesienia służebności za czym przemawia także linia orzecznicza w zakresie dopuszczalności stosowania art. 5 K.c. w sprawach o żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości [SN z dnia 24 stycznia 2007 roku, III CZP 117/06, O SN 2007, Nr U, poz. 165, a także SN z dnia 9 października 1981 roku, (...)].

Skarżąca wyjaśniła nadto, że przez zasady współżycia społecznego rozumie się - w myśl dominującego w doktrynie poglądu - oceny moralne wyrażone w postaci uzasadnionych przez te oceny norm postępowania (norm moralnych), regulujących postępowanie jednych osób wobec innych. Ocena moralna to przeżycie polegające na udzieleniu aprobaty lub dezaprobaty jakiemuś czynowi ludzkiemu ze względu na to, w jakim stopniu przyczynia się ono do sprawiedliwego dobra innych ludzi. Apelująca podnosiła, że poszczególne normy moralne stanowią zatem konkretyzacje naczelnego nakazu moralnego, opierającego się na aprobacie takiego postępowania, które jest dyktowane sprawiedliwą życzliwością wobec innych ludzi. Życzliwość ta polega na tym, że aprobuje się to, że innych spotyka jakieś dobro, a dezaprobuje się to, że niesprawiedliwie spotyka ich jakieś zło. Te podstawowe i wspólne dla wszystkich członków społeczeństwa wartości - dobro i sprawiedliwość - wskazuje preambuła Konstytucji RP (P. Machnikowski [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz.*, wyd. 6, Warszawa 2014, Legalis, kom. art. 5 K.c.).

Zdaniem skarżącej, w obliczu powyższego, nie można było uznać za moralne działań Powódki, która żądała zniesienia służebności, a która to zniesienie służebności bezpośrednio uderza w interesy świadka T. K. i czynione jest wbrew jego woli. W tym miejscu należy wyraźnie pokreślić - świadek T. K. jest ojcem Pozwanej i wujem Powódki, a także zamieszkuje nieruchomość władnącą i osobiście korzysta z pomieszczenia byłej kotłowni i hydroforu. Co więcej, T. K. będąc uprzednio właścicielem nieruchomości obciążonej, darował w 1997 roku Powódce nieruchomość obciążoną, zastrzegając przy tym, że chce wciąż bezterminowo korzystać z łazienki, hydroforni i pompy głębinowej - w tym celu została ustanowiona służebność stanowiąca przedmiot niniejszego sporu i nie sposób się zgodzić z twierdzeniem Sądu I instancji, jakoby „poza sporem było to, że przyczyną ustanowienia takiej służebności był brak odpowiednich urządzeń infrastruktury wodnokanalizacyjnej na terenie nieruchomości władnącej”. Skarżąca podkreślił, że cel ten był wiadomy zarówno T. K., jak i Powódce i bynajmniej nie był nim jedynie brak infrastruktury wodno-kanalizacyjnej. Tenże brak był co prawda jedną z przyczyn ustanowienia służebności, jednak należy ponownie podkreślić, że T. K. darował nieruchomość obciążoną zastrzegając wolę bezterminowego korzystania z łazienki, hydroforni i pompy głębinowej, pomimo iż już wtedy był świadom, że z czasem podłączenie do sieci gminnej jego nieruchomości nastąpi (nieruchomości władnącej, obecnie nieruchomości Pozwanej). Gdyby zatem nie powyższe zastrzeżenie, nieruchomość

obciążona nie została Powódce darowana. W apelacji podkreślono, że T. K. darując Powódce nieruchomość obciążoną nie mógł przewidywać, że Powódka, jako członek najbliższej T. K. rodziny, wykaże się tak rażąco niewdzięcznością wobec niego i starać się będzie pobawić de facto T. K., jako mieszkańca nieruchomości władnącej, ustalonego prawa korzystania z hydroforni i pompy głębinowej. Początkowo nic nie wskazywało na takie zachowanie Powódki, tym bardziej, że podczas podłączania obu nieruchomości do sieci gminnej, w porozumieniu z projektantem podłączenia, główne instalacje techniczne odpowiadające za doprowadzanie wody do obu nieruchomości zostały zainstalowane właśnie w pomieszczeniu byłej kotłowni - miały być dostępne dla Powódki jak i Pozwanej, a przede wszystkim T. K. - mieszkańca nieruchomości władnącej. Z uwagi na powyższe zdaniem skarżącej nie sposób zgodzić się z argumentacją sądu I instancji, wskazującego jakoby istotny w niniejszej sprawie był fakt, że ustanowiona służebność była nieodpłatna. Po pierwsze odpłatność czy nieodpłatność nie powinna mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, niemniej nie można zastosować uproszczenia, że przedmiotowa służebność była nieodpłatna, co sugeruje, że fakt jej ustanowienia był niejako dobrą wolą Powódki. T. K. podejmując decyzje w dobrej wierze o darowaniu na rzecz Powódki nieruchomości obciążonej, zapewnił sobie możliwość korzystania z przedmiotu ustanowionej służebności. Zatem, jak podkreśliła apelująca, to nie dobra wola Powódki, a dobra wola T. K. przyczyniła się do ukształtowania praw i obowiązków stron tegoż sporu, a obecne działania i zaniechania Powódki skutkujące przerwaniem kabla doprowadzającego prąd do pompy głębinowej, co stanowi okoliczność bezsporną (str. 5 uzasadnienia zaskarżonego wyroku), są wysoce amoralne, stoją w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i stanowią nadużycie prawa podmiotowego Powódki.

Natomiast odnośnie do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 328 §2 k.p.c. skarżący wskazał, że Sąd I instancji odmówił wiarygodności zeznaniom Pozwanej odnośnie faktu prowadzenia przez Pozwaną działalności gospodarczej i używania do prowadzenia tejże działalności gospodarczej wody ze źródła alternatywnego za pomocą pompy głębinowej, przy czym nie wskazał przyczyn tejże odmowy. W uzasadnieniu do zaskarżonego wyroku ograniczono się jednak jedynie do lakonicznego stwierdzenia, że okoliczność prowadzenia działalności gospodarczej nie została udowodniona. Zdaniem skarżącej nie można uznać, że uzasadnienie do zaskarżonego wyroku sądu I instancji zawiera przyczyny, dla których dowodowi z przesłuchania strony odmówiono wiarygodności - co stanowi ustawowy wymóg wynikający z art. 328 § 2 K.p.c.

Apelująca podnosiła też, że Sąd I instancji naruszył przepis art. 328 § 2 K.p.c. nie wskazując w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dlaczego w jego ocenie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje przyczyna unieruchomienia pompy głębinowej. Pozwana zgadza się, że fakt unieruchomienia pompy pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem nadal, bez względu na unieruchomienie istnieje szansa na zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (po naprawie). Jednak zdaniem skarżącej sąd I instancji nie wskazał, że bez znaczenia pozostaje fakt unieruchomienia pompy, lecz że bez znaczenia jest jedynie przyczyna unieruchomienia. Jeżeli zatem unieruchomienie pompy ma znaczenie dla sprawy, to również przyczyna unieruchomienia ma znaczenie, choć z uzasadnienia nie wynikało to jasno, tym bardziej, że zostało ono sporządzone w sposób dalece odbiegający od przyjętych standardów i dobrej praktyki. Apelujący wskazywał, że zawierało błędy gramatyczne, co z punktu widzenia doniosłości dokumentu jakim jest uzasadnienie wyroku w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej jest niedopuszczalne. Taki błąd gramatyczny dotyczy też między innymi unieruchomienia pompy, stąd zasadne są wątpliwości Pozwanej odnoszące się do faktu unieruchomienia pompy i przyczyn unieruchomienia pompy - sąd wskazuje następująco: „bezsporne było to, że pozwana faktycznie od w 2012 lub 2013 roku doszło do unieruchomienia pompy głębinowej”.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że powódka podziela rozstrzygnięcie Sądu I instancji jako wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, z poszanowaniem przepisów postępowania cywilnego i prawa materialnego, zaś zarzuty uznaje za bezzasadne. W ocenie powódki w argumentacji Sądu I instancji brak było błędów logicznych, pominięcia oczywistych związków przyczynowo skutkowych i innych nieprawidłowości, które nakazałyby wyprowadzenie odmiennych wniosków w szczególności, co do uznania przez Sąd Okręgowy, że zniesienie nieodpłatnie służebności gruntowej przysługującej każdorazowemu właścicielowi nieruchomości w M. zostało dokonane niezgodnie z prawem.



Powódka wskazała, że to pozwana w wywiedzionej przez siebie apelacji dokonuje dowolnej i wybiórczej oceny materiału dowodowego i na tej podstawie postuluje przyjęcie odmiennych, zgodnych z jej twierdzeniami, okoliczności faktycznych. Nadmieniała przy tym, iż zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym w doktrynie i judykaturze, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logiczne poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. wyrok SN z dnia 27 września 2002 r., sygn. akt IV ICKN 1316/00). W ocenie powódki Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż przesłanki ustanowienia służebności przestały istnieć, a przedmiotowa służebność utraciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej i nie przynosi jej już żadnej korzyści gospodarczej. Za zupełnie chybiony uznała zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia wyroku przez Sąd Rejonowy. Uzasadnienie wyroku spełniało bowiem wszystkie wymagania nakładane na nie przez przepis art. 328 § 2 k.p.c. Nadto z uzasadnienia tego wynikało jednoznacznie, na podstawie jakich dowodów Sąd czynił ustalenia faktyczne, które z nich uznał za wiarygodne, a które nie znajdują potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. Zdaniem powódki uzasadnienie wyroku jest spójne, przejrzyste, pozwala prześledzić tok rozumowania Sądu I instancji i poznać wszelkie motywy, które legły u podstaw rozstrzygnięcia. Sąd I instancji – zdaniem powódki – prawidłowo oceniając całokształt okoliczności wykazanych przez strony w toku postępowania doszedł do słusznego przekonania, iż należy dokonać zniesienia nieodpłatnie służebności gruntowej, w związku z czym powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Powódka podkreśliła, iż fakt, że zapadłe orzeczenie Sądu I instancji nie jest zgodne z wolą i oczekiwaniami pozwanej - samo w sobie nie może stanowić przyczyny do kreowania bezpodstawnych, a zaprezentowanych w apelacji zarzutów. W szczególności wskazała, iż podniesione w treści apelacji pozwanej zarzuty dotyczące rzekomych błędów Sądu są w świetle faktów i materiału dowodowego całkowicie chybione i stanowią wyłącznie element bezzasadnej retoryki, niemającej jakiegokolwiek oparcia w stanie prawnym i faktycznym sprawy.

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

Sąd okręgowy po rozpoznaniu apelacji uznał zasadność zarzutów zgłoszonych przez stronę powodową, dotyczących naruszenia prawa materialnego przez sąd I instancji wskutek błędnej wykładni i zastosowania art. 295 k.c., co prowadziło do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

W celu dokonania prawidłowej oceny prawnej w zakresie zgłoszonego przez powódkę roszczenia, należało zauważyć, że przepisy kodeksu cywilnego zawierają cały zespół norm dotyczących zmiany lub zniweczenia prawa służebności. Tryb przewidziany w art. 295 k.c. jest przy tym najbardziej korzystny dla właściciela nieruchomości obciążonej. Niezależnie bowiem od upływu czasu i bez konieczności zapłaty wynagrodzenia pozwala uwolnić się od wszystkich obowiązków związanych ze służebnością. Uzyskanie przez właściciela nieruchomości obciążonej tak daleko idącej korzyści zostało uzależnione przez ustawodawcę od zaistnienia bardzo kategorycznie i wąsko określonych warunków. Po pierwsze ustawa odwołuje się do przydatności służebności, jako jedyne kryterium warunkującego uwzględnienie powództwa. Po drugie wymaga, aby służebność utraciła wszelkie znaczenie dla korzystania z nieruchomości władnącej. Wobec powyższego hipoteza tej normy nie obejmuje sytuacji, w których doszło do zmniejszenia się, choćby bardzo znacznego użyteczności służebności, a jedynie te przypadki, w których prawo to stało się całkowicie bezużyteczne. Po drugie należało zauważyć, że ustawodawca formułując treść omawianego przepisu nie przypisał jakiegokolwiek normatywnego znaczenia sytuacji właściciela nieruchomości władnącej i ewentualnym zmianom w tym zakresie. Wreszcie sąd odwoławczy zauważa, że oprócz instytucji opisanej w art. 295 k.c. w kodeksie przewidziano również przepisy dotyczące zmiany sposobu wykonywania służebności, wygaśnięcia tego prawa oraz jego odpłatnego zniesienia. Należało więc baczyć, aby odróżnić zakres zastosowania każdej z tych norm stosownie do wskazań ustawodawcy.

Analizując w tym kontekście ustalenia i rozważania sądu rejonowego podzielić należało stanowisko apelującej, iż przywołane dyrektywy interpretacyjne nie zostały dostatecznie uwzględnione przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia.

Po pierwsze sąd I instancji uznał za wystarczającą przesłankę uwzględnienia powództwa odpadnięcie zasadniczej potrzeby korzystania z nieruchomości władnącej, którą pierwotnie była konieczność zapewnienia dostępu do ujęcia wody i urządzeń kanalizacyjnych. Bezspornie po podłączeniu obu nieruchomości do sieci gminnej, pozwana uzyskała możliwość zapewnienia sobie dostępu do tych mediów bez konieczności korzystania z nieruchomości powódki. Niesłuszne było jednak poprzestanie przez sąd rejonowy na tym ustaleniu i potraktowanie go jako okoliczności przesądzającej o bezużyteczności służebności. Uzyskanie alternatywnego dostępu do mediów sprawiło, że korzystanie ze służebności nie było już dłużej konieczne do właściwego gospodarowania nieruchomością władnącą. Bynajmniej nie uzasadniało to jednak wniosku, że służebność utraciła wszelkie znaczenie. Należało bowiem rozważyć, czy dalsze korzystanie ze służebności, nawet po zasadniczej zmianie okoliczności związanych z dostępem do mediów, nie zachowało dla pozwanej jakiegokolwiek, choćby znikomego znaczenia.

Dlatego zdaniem sądu okręgowego, sąd I instancji powinien z odpowiednią uwagą odnieść się do twierdzeń strony pozwanej wskazujących na aktualny zakres korzystania przez nią ze służebności, zarówno faktycznego jak i potencjalnego. Pamiętać należało bowiem, że art. 295 k.c. warunkuje zniesienie służebności utratą przez nią wszelkiego znaczenia. Nie wystarczy więc zaprzestanie jej wykonywania, co jest przesłanką innego przepisu dotyczącego wygaśnięcia służebności. Chodzi o sytuację, gdy służebność nie jest wykonywana ze względu na jej całkowitą nieprzydatność, czyli niemożliwość wykonywania jej z pożytkiem dla nieruchomości władnącej. Tymczasem strona pozwana wskazała, że ujęcie wody, do którego obsługi niezbędny jest transformator zamontowany na gruncie powódki, zapewnia jej możliwość korzystania z alternatywnego źródła wody, którą wykorzystuje co celów gospodarczych, takich jak podlewanie roślin, mycie samochodu a także w sytuacjach awaryjnych, w czasie przerw w dostawach wody z sieci gminnej.

W ocenie sądu odwoławczego każda z tych okoliczności była wystarczająca, aby uznać, iż służebność zachowała nadal pewną funkcjonalność i może okazywać się przydatna dla właściciela nieruchomości władnącej. Żadnego znaczenia nie miało natomiast to, że gospodarcze znaczenie służebności w tych okolicznościach mogło być oceniane jako marginalne, w stosunku do tego, jakie istniało w chwili jej ustanowienia. Powtórzyć należało, że ustawa nie daje podstaw, aby wartościować gospodarczą użyteczność służebności i na tej podstawie oceniać zasadność żądania zniesienia służebności. Każde bowiem choćby znikome znaczenie służebności przesądza o braku podstaw do jej bezpłatnego zniesienia. Odmienna interpretacja sprawiłaby, że trudno by znaleźć normatywne uzasadnienia dla zamieszczenia w treści ustawy drugiego alternatywnego trybu zniesienia służebności, który traktuje brak konieczności korzystania ze służebności jako przesłankę do jej zniesienia za wynagrodzeniem.

Ustalając zakres możliwych zastosowań spornej służebności w istniejących obecnie okolicznościach sąd odwoławczy baczyl zarazem, iż strona pozwana dla wykazania swoich twierdzeń w tym zakresie przedstawiła dowód z przesłuchania świadka T. K. oraz samej pozwanej. Osoby te w sposób dość spójny wyjaśniły, jak korzystały ze służebności w ostatnim okresie oraz jakie napotykały w tym zakresie przeszkody i co ostatecznie sprawiło, że korzystanie z ujęcia wody stało się niemożliwe. Opisane okoliczności świadczyły o tym, że służebność nadal traktowana jest przez właścicielkę nieruchomości władnącej i osoby, którym udostępnia nieruchomość, jako dodatkowe źródło dostępu do wody, które zapewnia mniejsze koszty przy wykorzystywaniu jej do celów gospodarczych. Oceniając treść tych zeznań należało zważyć, że przedstawione fakty nie spotkały się z żadnymi dowodami przeciwnymi. Powódka i zawnioskowani przez nią świadkowie wskazywali bowiem, że swoje przeświadczenie co do rezygnacji z korzystania przez sąsiadów ze służebności opierają na przypuszczeniach, jako że nie bywają na nieruchomości władnącej i nie mogą bezpośrednio stwierdzić, czy służebność jest wykorzystywana. Co więcej przyznali, iż doszło do uszkodzenia kabla zasilającego transformator, a następnie strona pozwana zwracała się o jego naprawienie.

Ocena tych dowodów powinna zostać dokonana przy uwzględnieniu rozkładu ciężaru dowodu. Jak słusznie zauważył sąd I instancji, to powódka musiała wykazać, że służebność obciążająca jej nieruchomość utraciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej. To bowiem strona powodowa na zasadzie art. 233 kpc i 6 k.c. powinna wykazać fakty, na których opiera żądanie przewidziane w art. 295 k.c. Jednak w dalszej części uzasadniania sąd rejonowy zaznaczył, że strona pozwana nie wykazała, iż nadal korzysta ze służebności, po tym jak uzyskała podłączenie do

gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, ani nie udowodniła, że korzystanie ze służebności jest ekonomicznie uzasadnione. Sąd okręgowy stwierdza więc, że faktyczna ocena materiału dowodowego dokonana przez sąd I instancji odbyła się z sprzecznością z ustawową regułą rozkładu ciężaru dowodu, a negatywne skutki niedostatecznego wykazania istotnych dla sprawy okoliczności, sąd uznał za sytuację obciążającą stronę pozwaną. W istocie zaś należało uznać, że ewentualne wątpliwości w tym zakresie powinny być przesłanką do oddalenia powództwa. Prawidłowe zastosowanie art. 295 k.c. wymaga bowiem wykazania, że służebność nie ma już gospodarczego uzasadnienia. Dlatego ocena dowodów zaprezentowana w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia nie była prawidłowa. Sąd rejonowy nie wyjaśnił bowiem dlaczego odmawia wiary zeznaniom pozwanej. Nie odniósł się również do zeznań świadka T. K., pomijając je przy omawianiu ustaleń faktycznych. Przede wszystkim jednak sąd okręgowy uznaje, że skoro w niniejszej sprawie strona powodowa zdołała wykazać jedynie to, iż nieruchomości władnąca ma własny dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, a nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność tego, że ujęcie wody za pośrednictwem nieruchomości obciążonej nie ma już żadnego gospodarczego znaczenia, strona pozwana zaś twierdzenia te zakwestionowała wskazując możliwość dalszego wykorzystywania urządzeń na nieruchomości powódki, prawidłowe zastosowanie normy art. 295 k.c. nakazywało przyjąć, że nie zaistniały przesłanki do zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Brak było bowiem w takiej sytuacji podstaw, aby ustalić, że pozwana nie może już w racjonalny sposób, choćby okazjonalnie, korzystać z ustanowionej służebności. W każdym zaś razie zgromadzony materiał dowodowy z pewnością nie był wystarczający, aby dokonać takiej oceny prawnej.

Zbędne były też zawarte w uzasadnieniu uwagi dotyczące konieczności uwzględnienia interesu powódki jako właścicielki nieruchomości obciążonej oraz nieopłatnego charakteru prawa. Po pierwsze bowiem uciążliwość służebności nie ma żadnego znaczenia przy ocenie stosowania art. 295 k.c., jest natomiast jak już wspomniano, przesłanką korzystania z innych roszczeń zmierzających do zniweczenia lub zmiany służebności. Po drugie nie ma żadnych podstaw, aby liberalizować przesłanki zniesienia służebności z powodu jej bezpłatnego charakteru. Na marginesie sąd odwoławczy zwraca uwagę, że byłoby to szczególnie bezzasadne w okolicznościach niniejszej sprawy, jako że powódka uzyskała prawo własności nieruchomości pod tytułem darmym, zaś ustanowienie służebności stanowiło formę zabezpieczenia interesów darczyńcy.

Zdaniem sądu okręgowego trafny był również drugi zarzut dotyczący niewłaściwej wykładni i stosowania art. 295 k.c. związany z tym, iż sąd rejonowy uznał za dopuszczalne stwierdzenie częściowego wygaśnięcia służebności, to jest w zakresie niektórych pomieszczeń, do korzystania z których uprawniony został właściciel nieruchomości władnącej, przy jednoczesnym zachowaniu prawa do korzystania z łazienki. W warstwie językowej wzmiankowany przepis stanowi wyraźnie, że sąd może orzec o zniesieniu służebności, a więc zniweczyć istniejące prawo. Niesłuszne było w tej sytuacji stosowanie wniosku a fortiori. Gdyby bowiem wolą ustawodawcy było stosowanie art. 295 k.c. w celu eliminowania z zakresu służebności określonych uprawnień, powinien to wyraźnie zaznaczyć w omawianym artykule. W ustawie znajduje się bowiem odrębna norma prawna umożliwiająca sądowi, na wniosek właściciela nieruchomości obciążonej, dokonywanie zmian co do treści lub sposobu wykonywania służebności. Aby się na nią powołać trzeba jednak spełnić szczególne przesłanki określone w art. 291 k.c. Wobec tego interpretacja treści art. 295 k.c. umożliwiająca sądowi ujmowanie z zakresu służebności określonych obciążeń, pozostawałaby w sprzeczności z zakresem stosowania art. 291 k.c., który to przepis w sposób szczególny normuje te kwestie. Dlatego systemowa wykładnia przepisu dotyczącego zniesienia służebności nakazywała wykluczyć zastosowanie normy art. 295 k.c. do zmiany zakresu służebności. Reasumując sąd odwoławczy stwierdza, że wniosek a fortiori nie jest przydatny, kiedy sytuacja, w której mogłoby ono dotyczyć, została odrębnie uregulowana w innym szczególnym przepisie ustawy. Dlatego już sam sposób sformułowania żądania przez powódkę, oparty na założeniu, że sąd może znieść służebność częściowo poprzez ograniczenie jej zakresu przedmiotowego, był błędny i przesądzał o bezzasadności powództwa.

W tej sytuacji wobec stwierdzonego naruszenia prawa materialnego i wobec dokonania przez sąd odwoławczy odmiennej od zaprezentowanej w zaskarżonym orzeczeniu wykładni art. 295 k.c., należało stwierdzić, że zaistniały podstawy do zmiany zaskarżonego orzeczenia, poprzez oddalenie powództwa, o czym sąd okręgowy orzekł na zasadzie art. 386§1 kpc. W kontekście powyższych ustaleń bezprzedmiotowe było odnoszenie się do pozostałych zarzutów

apelacji w tym w szczególności zgodności żądania powódki z zasadami współżycia społecznego. Zdaniem sądu powódka nie miała bowiem podstaw ku temu, aby domagać się nieodpłatnego zniesienia służebności. Nadużyciem prawa w rozumieniu art. 5 k.c. może zaś być tylko takie działanie, które co do zasady mieści się w granicach uprawnień przewidzianych w ustawie.

Wobec zmiany orzeczenia zawartego w punkcie I. zakazanego wyroku, należało również odmiennie rozstrzygnąć o kosztach postępowania w I instancji. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98§1 i 3 kpc to pozwanej należał się zwrot wszystkich poniesionych kosztów procesu, co warunkowało zmianę wyroku również w zakresie punktu II. Koszty należne pozwanej za postępowanie pierwszoinstancyjne obejmowały koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł (zgodnie z § 7 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Ponieważ apelacja została uwzględniona w całości, sąd okręgowy zasądził na rzecz pozwanej również koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 150 zł, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 120 zł (podstawę ustalenia stawki wynagrodzenia pełnomocnika stanowił § 7 pkt 3 w zw. z §12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz opłata od apelacji w kwocie 30 zł.

SSO Tomasz Szaj SSO Sławomir Krajewski SSR del. Bartłomiej Romanowski