

Sygn. akt I Ca 419/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący:	Włodzimierz Wójcicki (spr.)
Sędziowie:	Krzysztof Adamiak Anna Kacprzyk
Protokolant:	Anna Sobieska

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2017 r. na rozprawie

sprawy z powództwa L. W.

przeciwko J. C. (1), J. C. (2), W. K., J. M., M. M.,

J. O. (1), J. O. (2), B. R.,

K. R., J. S., T. S., M. K. i Miastu Ł.

o zniesienie służebności bez wynagrodzenia

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Łomży

z dnia 18 października 2016 r., sygn. akt I C 229/14

apelację oddala.

Krzysztof Adamiak W. A. K.

Sygn. akt I Ca 419/16

## UZASADNIENIE

Powódka L. W. wniosła powództwo o zniesienie służebności bez wynagrodzenia ustanowionej na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) I 30 o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 450 m<sup>2</sup> stanowiącej jej własność, dla której Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą (...) polegającej na prawie przechodu przez bramę pod budynkiem, ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela działek o numerach ewidencyjnych (...), jak też o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że przedmiotowa służebność utraciła dla nieruchomości władających jakiejkolwiek znaczenie. (...) władające mają dostęp do drogi publicznej z każdej strony, tj. od ulicy (...), stąd utrzymywanie tej konkretnej służebności jest bezcelowe. Ponadto, budynki posadowione na nieruchomościach władających mają dostęp od strony „wewnętrznej”, tj. od działki nr (...), będącej we współużytkowaniu wieczystym, w części 1/11 wszystkich właścicieli działek pod budynkiem. Wskazano też na uciążliwość istnienia tej służebności spowodowaną niezamykaniem przez pozwanych bramki znajdującej się na nieruchomości nr (...). Ta sytuacja powoduje, że inne osoby wchodzą przez niezamkniętą bramkę na nieruchomość przez co dochodzi do nieprzyjemnych sytuacji, tj. zaśmiecania i zabrudzania fekaliami tzw. przejścia.

W odpowiedzi na pozew pozwani J. i M. M., J. i T. S., K. R., J. O. (1), J. i J. C. (2) wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Wskazali, że służebność ustanowiona została na podstawie decyzji administracyjnych, a celem tego było zabezpieczenie ruchu pieszego od strony ulic (...) do działki wspólnej o nr (...) przeznaczonej na komunikację wewnętrzną i dojazd poprzez działkę SM (...)/(...), wcześniej wydzieloną w ramach wydzielenia działek pod budynkami od Alei (...) do ul. (...). Ustanowienie służebności stanowiło warunek podziału nieruchomości o nr (...), stanowiącej wcześniej własność Miasta Ł., znajdującej się w użytkowaniu wieczystym SM (...) w celu umożliwienia przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działek pod budynkami i prawa własności budynków na osoby, które wcześniej prawa te posiadały na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do budynków. Służebność do chwili obecnej służy temu samemu celowi, zatem nie sposób uznać, że utraciła dla nieruchomości władających wszelkie znaczenie.

Pozwany W. K. wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc że jego nieżyjący ojciec jako osoba niepełnosprawna głównie korzystał z przejścia na nieruchomości obciążonej.

Pozwani B. R., J. O. (2) i Miasto Ł. nie zajęli stanowiska w sprawie.

Wyrokiem z 18 października 2016 roku, sygn. akt I C 229/14 Sąd Rejonowy w Łomży I Wydział Cywilny powództwo oddalił (pkt I), zasądził od powódki L. W. tytułem zwrotu kosztów procesu - solidarnie na rzecz pozwanych J. C. (1) i J. C. (2) kwotę 257 zł; na rzecz pozwanego W. K. kwotę 257 zł; solidarnie na rzecz pozwanych J. M. i M. M. kwotę 257 zł; na rzecz pozwanej J. O. (1) kwotę 257 zł; na rzecz pozwanej K. R. kwotę 257 zł; solidarnie na rzecz pozwanych J. S. i T. S. kwotę 257 zł (pkt II-VII); nakazał ściągnąć od powódki L. W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Łomży kwotę 2 869 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt VIII).

Sąd Rejonowy ustalił, że na działce nr (...) zaprojektowano zespół mieszkalno – usługowy dla SM (...) w Ł. złożony z 11 segmentów zwartej zabudowy, tworzący w rzucie kształt zbliżony do litery U, ze wspólnym wewnętrznym dziedzińcem i pieszym pasażem łączącym wszystkie segmenty o numerach 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 i IC, IB i IA – przebiegającym od drogi wewnętrznej i parkingu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (działka nr (...)), wzdłuż ww. segmentów do ul. (...) w Ł. (działki nr (...)). Segmenty tworzą zabudowę niską mieszkaniową wielorodzinną z usługami na parterze, w formie galeriowca, w której dostęp do lokali użytkowych i lokali mieszkalnych zapewniono ze wspólnej galerii przejścia pieszego łączącego wszystkie segmenty od strony wewnętrznego dziedzińca (działka nr (...)), dodatkowo powiązane z ul. (...) i drogą wewnętrzną z miejscami postojowymi (działka nr (...)). Na etapie budowy wprowadzono zmiany. Decyzja z 17 listopada 1997 r. (...) – (...) zatwierdziła zmiany wprowadzone w trakcie budowy części kompleksu mieszkalno–usługowego nr (...) w stosunku do Projektu technicznego architektury zespołu K, który był podstawą realizacji zabudowy od dnia opracowania inwentaryzacji architektonicznej. Decyzją warunkową z 29 kwietnia 2002 r. Urząd Miejski zatwierdził projekt podziału nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem budynków mieszkalno–usługowo–handlowych, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów Miasta Ł. jako działka (...) na wymienione w tej decyzji działki pod warunkiem, że przy przekazaniu nowo wydzielonych działek pod budynkami przy ul. (...) I i Rycerskiej zostanie ustanowiona służebność gruntowa w postaci przejścia pod budynkami na działce nr (...) o pow. 450 m<sup>2</sup> z budynkiem przy ul. (...) I nr (...), na działce nr (...) o pow. 385 m<sup>2</sup> z budynkiem przy ul. (...) I nr (...) do wspólnej działki komunikacyjnej nr (...) na rzecz wszystkich każdorazowych właścicieli budynków przy ul. (...) I i ul. (...), usytuowanych na nowo wydzielonych działkach. Decyzją uzupełniającą z 31 maja 2002 r. wyłączono spod warunku ustanowienia służebności działki o numerach (...). W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że ustanowienie

służebności było konieczne z uwagi na zabezpieczenie ruchu pieszego do budynków od strony ulic (...). Powódka L. W. jest właścicielką spółdzielczego własnościowego prawa do budynku usługowo – mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą (...). W dziale III tej księgi wieczystej (Prawa, roszczenia i ograniczenia) wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe o następującej treści: służebność drogi koniecznej obciążającej działkę nr (...) na rzecz każdego z właścicieli działek oznaczonych numerami (...). (...), (...), (...) i (...). Pozwani są aktualnymi właścicielami nieruchomości władnących.

Sąd Rejonowy zważył, że wnioski wypływające z przeprowadzonego w sprawie dowodu z opinii biegłych są jednoznaczne i wskazują, że służebność nadal służy celom, dla których została ustanowiona, cechy konstrukcyjno–budowlane od daty budowy nie uległy zmianie. Oczywistym jest, że ww. decyzja warunkowa uzależniała dokonanie podziału nieruchomości, na której wybudowany został kompleks od ustanowienia służebności gruntowej. Miało to zapewnić zachowanie zatwierdzonego pozwoleniem na budowę układu komunikacyjnego obsługującego wybudowany kompleks. Chodziło o powiązanie dróg publicznych z drogami wewnętrznymi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (wydzielone działki (...)) i z ciągami pieszymi położonymi na wspólnie użytkowanych działkach. Niespełnienie tego warunku, jak wskazują na to biegli uniemożliwiałoby prawidłowe funkcjonowanie całego kompleksu, a tym samym wykluczenie możliwości podziału działki. Sąd podzielił w całości opinie biegłych i uczynił je podstawą swoich ustaleń faktycznych. Zniesienie służebności na części nieruchomości powódki w istotny sposób zmieniłoby zakres korzystania i wykorzystywania lokali w istniejącej zabudowie. Sąd Rejonowy wskazał, że służebność jest ciągle wykorzystywana, co bezspornie potwierdziły wszystkie strony procesu. W ocenie sądu I instancji, nie sposób uznać, że doszło do utraty znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej. Te względy, które przemawiały za jej ustanowieniem, nie odpadły na skutek upływu czasu lub zmienionych stosunków społeczno-gospodarczych. Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 295 k.c. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok został w całości zaskarżony przez powódkę L. W., która zarzuciła przede wszystkim błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy. Wniosła przy tym o zmianę zaskarżonego wyroku w ten sposób, aby zniesiono bez wynagrodzenia służebność ustanowioną na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). J. 1 30 o nr ewidencyjnym (...) stanowiącej własność L. W., dla której Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą (...), polegającej na prawie przechodu przez bramę pod budynkiem na rzecz każdego z właścicieli działek położonych w Ł. przy ul. (...). J. 1 30 o numerach ewidencyjnych: (...), (...), (...), (...), (...), (...); ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.

W odpowiedzi na apelację pozwani J. i M. M., J. i T. S., K. R., W. K., J. O. (1), J. i J. C. (2) wnieśli o jej oddalenie i o zasądzenie na rzecz każdego z nich zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonane przez Sąd Rejonowy oraz przyjął je za własne w całości.

W ocenie Sądu Odwoławczego, sprawa jest o tyle nietypowa, że służebność, której zniesienia domagała się powódka L. W. została ustanowiona już w związku z projektem podziału nieruchomości gruntowej zabudowanej zespołem budynków mieszkalno–usługowo–handlowych, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów Miasta Ł. jako działka (...). Decyzją warunkową z 29 kwietnia 2002 r. Urząd Miejski zatwierdził projekt tego podziału pod warunkiem, że przy przekazaniu nowo wydzielonych działek pod budynkami przy ul. (...) I i Rycerskiej zostanie ustanowiona służebność gruntowa w postaci przejścia pod budynkami na działce nr (...) o pow. 450 m2 z budynkiem przy ul. (...) I nr (...), na działce nr (...) o pow. 385 m2 z budynkiem przy ul. (...) I nr (...) do wspólnej działki komunikacyjnej nr (...) na rzecz wszystkich każdego z właścicieli budynków przy ul. (...) I i ul. (...), usytuowanych na nowo wydzielonych działkach. Decyzją uzupełniającą z 31 maja 2002 r. wyłączono spod warunku ustanowienia służebności działki o numerach (...). W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że ustanowienie służebności było konieczne z uwagi

na zabezpieczenie ruchu pieszego do budynków od strony ulic (...). Zdaniem sądu II instancji, służebność drogi koniecznej, która ustanowiona została na działce powódki jest konieczna z tego względu, że zapewnia właścicielom nieruchomości władających bezpieczeństwo w razie zaistnienia zdarzeń zagrażających zdrowiu i życiu, takich jak na przykład pożar, poprzez zapewnienie ucieczki najkrótszą, możliwą drogą, tj. przez działkę nr (...). Sąd Rejonowy po zebraniu i analizie materiału dowodowego, a w szczególności dowodów z opinii biegłych z zakresu architektury i geodezji, prawidłowo zatem uznał, że przedmiotowa służebność drogi koniecznej nadal służy celom, dla których została ustanowiona, albowiem cechy konstrukcyjno-budowlane od daty budowy nie uległy zmianie. Odnośnie przeprowadzonych w sprawie dowodów z opinii biegłych wskazać należy, że wynika z nich, iż istnienie służebności ustanowionej na nieruchomości powódki jest konieczne do prawidłowego korzystania z nieruchomości władających, służebność nadal służy tym samym celom, dla których była ustanowiona i nie jest możliwe jej zniesienie. Sąd orzekający ocenia opinię biegłego pod kątem jej fachowości, rzetelności i logiczności, ale nie może nie podzielić opinii, orzec wbrew stanowisku biegłego i w miejsce opinii wprowadzić własne twierdzenia. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd - który nie posiada wiadomości specjalnych - w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się do tych kryteriów oceny stanowi wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłych za przekonujące (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - III Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 9 stycznia 2014 r., sygn. akt III AUa 294/13, Legalis nr 1229525; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - III Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 26 marca 2013 r., sygn. akt III AUa 858/12, Legalis nr 1217366).

W okolicznościach niniejszej sprawy nie została spełniona przesłanka zastosowania art. 295 k.c., który przewiduje, że można żądać zniesienia służebności, gdy ta utraci na nieruchomości władającej wszelkie znaczenie. Przepis art. 295 k.c. ma na uwadze przede wszystkim użytek gospodarczy służebności dla nieruchomości władającej. Przepis ten uzależnia możliwość zniesienia służebności od utraty „wszelkiego jej znaczenia”. Miałoby to miejsce wówczas (z wyłączeniem jednak działań właścicieli nieruchomości służebnej, sprzecznych z treścią służebności gruntowej), gdyby przesłanki, dla których nastąpiło ustanowienie służebności, przestały istnieć. Istotne dla rozstrzygnięcia jest to, czy nieistnienie znaczenia służebności ma miejsce w chwili orzekania (zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 12 grudnia 2000 r., sygn. akt V CKN 163/00, Legalis nr 291969; wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 28 listopada 1997 r., sygn. akt II CKN 478/97, Legalis nr 338605).

Z powyższych względów zarzuty błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy i błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego należało uznać za chybione.

Sąd Okręgowy nie podzielił również pozostałych zarzutów i twierdzeń zawartych w apelacji.

Mając na uwadze powyższe, sąd II instancji apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.