

Sygn. akt I.Ca 435/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2016r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska
Sędziowie:	SSO Antoni Czeszkiewicz SSO Aneta Ineza Sztukowska (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2016 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w E.

przeciwko (...) Spółka Jawna w E.

o zniesienie służebności gruntowej

na skutek apelacji powoda (...) Sp. z o.o. w E. od wyroku Sądu Rejonowego w Elku z dnia 8 sierpnia 2016 r. w sprawie sygn. akt I. C. 644/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda (...) Sp. z o.o. w E. na rzecz pozwanego (...) Spółka Jawna w E. kwotę 240,00 zł (słownie: dwieście czterdzieści złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem II instancji.

SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska SSO Antoni Czeszkiewicz SSO Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt: I. Ca. 435/16

## UZASADNIENIE

Powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w E. wystąpił przeciwko (...) spółce jawnej z siedzibą w E. z pozwem o nieodpłatne zniesienie służebności gruntowej przechodu i przejazdu, ustanowionej na jego nieruchomości położonej w E. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Elku urządzona jest księga wieczysta nr (...). W uzasadnieniu żądania powód wskazał, iż po uruchomieniu stacji benzynowej przez pozwanego zwiększyła się częstotliwość przejazdów dużych samochodów dostawczych przez drogę wyłożoną polbrukiem usytuowaną na nieruchomości powoda, co skutkuje uciążliwością służebności i niemożliwością zagospodarowania nieruchomości powoda zgodnie z jego zamierzeniami. Powód podniósł też, że pozwany ma dojazd do swojej nieruchomości od ulicy (...), a więc służebność gruntowa jest zbędna.

Pozwany (...) spółka jawna z siedzibą w E. nie uznała powództwa i domagała się jego oddalenia. Podniosła, iż cały czas korzysta ze służebności objętej żądaniem pozwu i służebność ta jest mu niezbędna dla prowadzonej działalności gospodarczej.

Wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I. C. 644/15 Sąd Rejonowy w Elku oddalił powództwo i zasądził od powoda (...) Sp. z o.o. z siedzibą w E. na rzecz pozwanego M. G. Sp. j. z siedzibą w E. kwotę 497,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 480,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji wynikało, iż obie nieruchomości należące do spółek (władająca i obciążona) położone są w części przemysłowej E. o dużym natężeniu ruchu. W trakcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości wyceniono nieruchomość obciążoną służebnością. Wycena dokonana została według stanu ceny rynkowej na dzień 11 kwietnia 2011 r. w oparciu o opinię biegłego T. S.. Wartość rynkowa netto nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) została ustalona na 800.000,00 zł, w tym: wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu została wyceniona na kwotę 150.000,00 zł i ustalono, że wartość służebności gruntowej pomniejsza wartość nieruchomości o kwotę 28.850,00 zł. Na licytacji Komornik obwieścił trzykrotnie ostatnio zaoferowaną cenę 600.000,00 zł przez: Spółkę (...) reprezentowaną przez pełnomocnika T. J. i orzeczono, że postanowienie w przedmiocie przybiccia będzie ogłoszone w dniu 17 sierpnia 2011 r. i w ten sposób powód kupił nieruchomość obciążoną hipoteką.

Dalej, Sąd I instancji ustalił, iż w latach 2001-2003 S. G. (1) kupił nieruchomości, które obecnie częściowo stanowią własność obu stron. Jego celem było wybudowanie stacji paliw, ponieważ podpisał umowę franczyzową ze S.. Działka, na której miała być wybudowana stacja paliw miała dostęp do ulicy (...), jednak był on nieprzydatny dla celów gospodarczych. Możliwy był również dojazd do ulicy (...) przez działkę firmy (...), ale nie było możliwości wybudowania tam drogi. Dla przyszłej inwestycji stacji paliw ważniejszy był dojazd do ulicy (...). Aby więc mieć dostęp do ulicy (...) została ustanowiona przedmiotowa służebność. Gdyby nie udało mu się ustanowić tej służebności w ogóle nie kupowałby działki pod stacje paliw i jej nie wybudował. W roku 2009 r. posprzedawał swoje nieruchomości. Obecnie działka, na której stoi stacja paliw należy do pozwanej spółki (...), a działka przez którą przebiega służebność należy do powodowej spółki (...).

Sąd Rejonowy ustalił również, że na terenie bazy M. prowadzona jest szeroka działalność usługowa pożyteczna dla mieszkańców E.. Przedmiotowa służebność jest niezbędna dla tej działalności, ponieważ zapewnia dojazd i wyjazd z tej bazy. Możliwy jest dojazd z ulicy (...), jednak jest on bardzo utrudniony, ponieważ trzeba cofnąć się przez ulicę (...), pokonać kilka skrzyżowań, żeby włączyć się do ruchu w trasę czteropasmową tj. drogę krajową nr (...), podczas gdy dojazd przez drogę stanowiącą przedmiotową służebność jest prosty i krótki. Z drogi tej nie tylko korzystają klienci bazy, ale i pracownicy Zakładów (...) dojeżdżający do pracy i z niej powracający. Brak tej służebności uniemożliwiłby działalność bazy, a poza tym bez niej spółka (...) nie kupiłaby tej bazy. Pozwana spółka korzysta też grzecznościowo z przejazdu przez nieruchomość stanowiącą własność firmy (...).

Końcowo zaś, Sąd I instancji ustalił, że działka, na której ustanowiona jest służebność przejazdu i przechodu jest niezbędna powodowi do prowadzenia działalności gospodarczej. Zamierza on wybudować na niej parkingi.

W świetle powyższych ustaleń, Sąd Rejonowy uznał, że objęta żądaniem pozwu służebność przejazdu i przechodu jest użytkowana i niezbędna dla działalności gospodarczej pozwanego. Nie jest też zbyt wielkim obciążeniem dla powoda, ponieważ klienci pozwanego korzystają również na zasadach grzecznościowych z innych dróg.

Odwołując się do art. 294 k.c. Sąd Rejonowy podał, że obciążenie nieruchomości służebnością gruntową zawsze związane jest z pewną niedogodnością dla właściciela nieruchomości obciążonej. Uciążliwość służebności gruntowej dla każdego właściciela nieruchomości obciążonej jest naturalną konsekwencją jej ustanowienia. Przesłanką zniesienia służebności na podstawie art. 294 k.c. jest przy tym uciążliwość służebności, tyle że szczególna. Oznacza to, że przy ocenie uciążliwości służebności należy zwracać uwagę na to, że nawet uciążliwość przekraczająca przeciętną miarę nie uzasadnia jej zniesienia. Treść art. 294 k.c. odnosi się bowiem do uciążliwości wyjątkowej, znacznie

przekraczającą przeciętną miarę, jaka wynika ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości obciążonej. Nie należy przy tym utożsamiać tego z przekroczeniem granicy wyznaczonej przez art. 287 oraz 288 k.c. W takim przypadku występuje przekroczenie granic treści służebności gruntowej i naruszenie własności nieruchomości obciążonej, która jest chroniona stosownym roszczeniem petytoryjnym. Artykuł 294 k.c. stanowi o dozwolonych według treści służebności zachowaniach, choć ze względu na zmianę stosunków, szczególnie uciążliwych.

Sąd I instancji podkreślił, też, że art. 295 k.c. przewiduje możliwość żądania przez zobowiązanego zniesienia służebności gruntowej w określonych sytuacjach. Chodzi tu o sytuację, że gdy służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. W takiej sytuacji właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Znakiem zewnętrznym, który może świadczyć o zniszczeniu się w/w przesłanki, jest niekorzystanie ze służebności przez uprawnionego. W doktrynie podkreśla się jednak, że niekorzystanie ze służebności nie jest jednoznaczne z jej beużytecznością, gdyż z obiektywnego punktu widzenia może być ona nadal użyteczna dla nieruchomości władnącej.

Mając na względzie powyższe rozważania Sąd Rejonowy wskazał, iż z upływem czasu korzystanie ze służebności objętej żądaniem pozwu uległo zwiększeniu, tzn. intensywność korzystania z niej i uciążliwość z tym związana zwiększyła się z uwagi na zwiększenie się ruchu samochodowego. Od kilkunastu lat nastąpił bowiem rozwój przemysłowy i usługowy w E.. Jednakże nawet zwiększenie ruchu pojazdów samochodowych, jak w stanie faktycznym niniejszej sprawy, nie uzasadnia stwierdzenia, iż służebność gruntowa wskutek takiej zmiany okoliczności (zwiększenia natężenia ruchu samochodowego) stała się szczególnie uciążliwa. W tym zakresie Sąd Rejonowy podzielił stanowisko Sądu Najwyższego, zawarte w wyroku z dnia 23 października 2001 r. sygn. akt I CKN 380/99, iż samo zwiększenie częstotliwości korzystania z drogi zasadniczo nie stanowi zmiany stosunków w rozumieniu art. 294 k.c. Sąd I instancji podkreślił też, iż nie bez znaczenia jest fakt, że wszyscy dojeżdżający do nieruchomości pozwanego korzystają grzecznościowo z przejazdu przez inne działki, tak więc natężenie ruchu na spornej nieruchomości nie jest wielkie, a zamiar zbudowania parkingów przez powoda na służebności stanowiącej prawo przejazdu i przechodu nie wyczerpuje dyspozycji art. 295 k.c.

Sąd Rejonowy rozważył również przeznaczenie obu nieruchomości w chwili ustanowienia służebności gruntowej, gdzie miała ona zaspakajać cele nieruchomości władnącej w innym zakresie, tj. znacznie węższym aniżeli obecnie na skutek rozwoju komunikacji i prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwaną spółkę. Sąd ten wskazał przy tym, iż wykonywanie służebności trwa niezmiennie w tej samej formie od momentu ustanowienia tej służebności, a powodowa spółka nabywając nieruchomość obciążoną służebność miała świadomość, że nieruchomość władnąca wykorzystywana jest do prowadzenia działalności gospodarczej. Sytuacja ta aktualnie nie uległa zmianie.

Dalej, Sąd I instancji zasygnalizował, iż kodeks cywilny przewiduje możliwość zniesienia służebności gruntowej bez wynagrodzenia. Warunkiem tego jest, aby służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Brak konieczności ustalenia wynagrodzenia w tym wypadku uzasadniony jest tym, że interes prawny uprawnionego nie doznaje uszczerbku, skoro służebność i tak nie jest mu potrzebna. Zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie powód nie wykazał jednak, że pozwanemu przedmiotowa służebność nie jest potrzebna. Wręcz przeciwnie, postępowanie dowodowe wykazało, że jest ona niezbędna dla działalności gospodarczej pozwanego.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Rejonowy wskazał, że utrata wszelkiego znaczenia służebności oznacza utratę celu, dla którego została ona ustanowiona. Przesłanka utraty „wszelkiego znaczenia” może budzić wątpliwość o tyle, o ile powstaje pytanie, czy chodzi tu o utratę przez służebność jakiegokolwiek możliwego znaczenia (znaczenie szersze), czy o ustanie znaczenia gospodarczego (znaczenie węższe). W doktrynie dominuje pogląd o węższym rozumieniu tej przesłanki. Wskazano, że pozostaje ona w ścisłym powiązaniu z określonym w art. 285 § 2 k.c. celem ustanowienia służebności, którym jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, i w art. 295 k.c. chodzi o utratę tej właśnie użyteczności. Tak więc bez wynagrodzenia służebność może być zniesiona na żądanie właściciela nieruchomości obciążonej, gdy straciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej. Ma to miejsce wtedy, gdy służebność przestała przynosić jakąkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej. Innymi słowy - gdy powstanie sytuacja, w której przesłanki ustanowienia służebności przestaną istnieć. W uzasadnieniu wyroku z 26

listopada 1999 r., III CKN 467/98, LexisNexis nr 344318 (OSNC 2000, nr 5, poz. 102), Sąd Najwyższy uznał, że skoro przesłanką zniesienia służebności gruntowej na podstawie art. 295 k.c. jest utrata wszelkiego znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej, to przy ocenie, czy przesłanka ta zachodzi, zbędne jest rozważanie motywów orzeczenia ustanawiającego służebność.

Dodatkowo Sąd Rejonowy zważył, że ocena przesłanki utraty przez służebność wszelkiego znaczenia powinna mieć charakter zobiektywizowany, ponieważ w myśl art. 295 k.c. kryterium odniesienia dla tej przesłanki jest nieruchomości władnąca, a nie aktualny jej właściciel i jego indywidualne interesy. Należy zatem badać użyteczność służebności z punktu widzenia każdorazowego (tzn. potencjalnego) właściciela nieruchomości władnącej, który znalazłby się w określonej sytuacji prawnorzeczowej.

W świetle powyższego Sąd Rejonowy uznał, że nie zachodzą w niniejszej sprawie przesłanki do zniesienia służebności bez wynagrodzenia zgodnie z dyspozycją art. 295 k.c. Z tych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w E., zarzucając Sadowi Rejonowemu naruszenie przepisów postępowania poprzez pominięcie zgłaszanych przez powoda wniosków dowodowych i tym samym błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieprawidłowej ocenie Sądu zebranego w sprawie materiału dowodowego, który pozwalał – zdaniem tego Sądu – na przyjęcie stwierdzenia, że nie zachodzą przesłanki do zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Wskazując na powyższe, powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację, pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

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

Apelację jako bezzasadną należało oddalić.

Wbrew zapatrywaniom strony apelującej zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe i stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Odzwierciedlone w stanie faktycznym okoliczności sprawy wiernie bowiem oddają całokształt stosunków i relacji zachodzących pomiędzy stronami. Sąd Rejonowy wnikliwie wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia. Zdaniem Sądu Okręgowego, okoliczności faktyczne sprawy zostały należycie zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z odpowiednimi unormowaniami prawnymi. W tej sferze nie doszło do żadnych uchybień ani wadliwości. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nakazuje w pełni uznać za prawidłowe i przyjąć za własne ustalenia faktyczne i w konsekwencji podzielić stanowisko Sądu I instancji, że przedstawione dowody nie dawały podstawy do uwzględnienia powództwa.

Jako bezzasadny należy ocenić zarzut naruszenia prawa procesowego poprzez pominięcie wniosków dowodowych skarżącego i tym samym błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieprawidłowej ocenie, iż nie zachodzą przesłanki do zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy na gruncie art. 233 k.p.c. jest prawidłowa. Stosownie do wskazanego przepisu, sąd ma swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie przyjmuje się, że zarzut błędnej oceny dowodów (art. 233 k.p.c.) może tylko wtedy być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, zasadami wiedzy lub z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność ta występuje, w szczególności w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika, co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub dostatecznie potwierdzone, gdy sąd przyjął pewne fakty za nieudowodnione, mimo, że nie było ku temu podstawy. Ponadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu

na podstawie tego samego materiału dowodowego udałoby się wysnuć wnioski odmienne (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99, LEX nr 53136; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00, LEX nr 56906).

Zdaniem Sądu Okręgowego, skarżący nie wykazał, aby przedmiotem dowodu w postępowaniu przed Sądem Rejonowym były fakty nie mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia (art. 227 k.p.c.), a przez to, aby na takich faktach oparto rozstrzygnięcie w sprawie. Należy podkreślić, że zakres ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego wyznaczyła podstawa prawna i treść żądania pozwu, tj. zniesienie służebności gruntowej bez wynagrodzenia, z uwagi na to, że służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie (art. 295 k.c.). Z zebranego materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji wyprowadził wnioski logicznie poprawne, co doprowadziło do przyjęcia, że nie wystąpiły przesłanki do zniesienia służebności gruntowej, gdyż nie utraciła ona znaczenia dla nieruchomości władnącej. Trzeba podnieść, że pozwany w toku postępowania przed Sądem I instancji przyznał, że służebność gruntowa cały czas jest wykorzystywana przez niego i ma ona istotne znaczenie gospodarcze. Zapewnia ona bowiem dostęp do stacji paliw, stacji kontroli pojazdów i stacji napraw. Nie jest też prawdą, aby pozwany miał zapewniony dostęp do swojej nieruchomości w inny sposób niż gwarantuje mu to przedmiotowa służebność gruntowa. W toku postępowania pozwany wykazał, że nie ma możliwości wyjazdu ze swojej nieruchomości od strony ulicy (...), albowiem w pierwszej kolejności, trzeba cofnąć się przez ulicę (...), a następnie pokonać kilka skrzyżowań, żeby wjechać na drogę krajową nr (...). Również Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad nie wyraziła zgody na zorganizowanie wyjazdu do ulicy (...). Nieruchomość władnąca nie ma więc innego dostępu do drogi publicznej.

Sąd Okręgowy akceptuje stanowisko Sądu I instancji, iż pozwany nie wykazał istnienia przesłanek z art. 295 k.c., tzn., że służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Sąd pierwszej instancji słusznie uznał, że wniosek dowodowy w postaci dowodu z opinii biegłego z zakresu ruchu drogowego w celu określenia sposobu poruszania się po terenie pozwanego zgłoszony przez powoda podlegał oddaleniu, z przyczyny dalej idącej niż okoliczność, że w świetle art. 207 § 6 k.p.c. był spóźniony, bowiem dowód ten nie miał znaczenia w sprawie, zważywszy na podstawę prawną zgłoszonego żądania, tj. art. 295 k.c. Sąd Okręgowy w pełni podziela to stanowisko.

Jak już wcześniej zasygnalizowano, podstawę prawną niniejszego powództwa stanowił art. 295 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Należy podkreślić, że warunkiem zniesienia służebności jest, aby utraciła ona „wszelkie znaczenie”. Służebność drogi koniecznej przestanie być konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej i utraci dla tej nieruchomości wszelkie znaczenie, gdy nieruchomość ta uzyska inny odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Znakiem zewnętrznym, który może świadczyć o ziszczeniu się tej przesłanki, jest niekorzystanie ze służebności przez uprawnionego, przy czym nie jest to jednoznaczne z jej bezużytecznością, gdyż z obiektywnego punktu widzenia może być ona nadal użyteczna dla nieruchomości władnącej.

W niniejszej sprawie, okolicznością bezsporną jest, że właściciel nieruchomości władnącej nadal korzysta ze służebności gruntowej i jego nieruchomość nie ma innego dostępu do drogi publicznej. Sąd I instancji dokonał prawidłowej ocena przesłanki utraty wszelkiego znaczenia służebności gruntowej, według szczególnych reguł uwzględniających specyfikę tej służebności. Sąd Rejonowy słusznie uznał, że służebność gruntowa zapewnia nieruchomości władnącej odpowiedni dostęp do drogi publicznej, zaś w przypadku jej zniesienia, prowadzenie stacji paliw i innych usług utraciłoby wszelkie znaczenie.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie można również podzielić stanowiska powoda, iż Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia art. 294 k.c. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z tym przepisem, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Mieć przy tym należy na uwadze, że w sprawie niniejszej powód wyraźnie wskazał, iż żąda zniesienia służebności gruntowej nieodpłatnie (vide: oświadczenie prokurenta powodowej spółki złożone na rozprawie w dniu 29.07.2015 r. k. 36). Już

choćby z tego powodu zatem jego żądanie nie mogło zostać uwzględnione. Art. 294 k.c. przewiduje bowiem wyłącznie odpłatne zniesienie służebności.

Wskazać też trzeba, że w oparciu o art. 294 kc można wyodrębnić dwie przesłanki, które przy łącznym wystąpieniu dają podstawę uwzględnienia powództwa o zniesienie służebności gruntowej za wynagrodzeniem: zmiana stosunków, wskutek której służebność stała się dla właściciela nieruchomości szczególnie uciążliwa oraz brak konieczności dalszego istnienia służebności do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Kluczowy w związku z tym jest moment ustanowienia służebności, bowiem orzekanie w oparciu o przepis art. 294 k.c. polega na porównaniu stosunków w dacie ustanawiania służebności oraz z chwili domagania się jej zniesienia. Jeżeli badanie to doprowadzi do wniosku, że po pierwsze nastąpiła zmiana stosunków i jest to zmiana tego rodzaju, że powoduje, iż korzystanie ze służebności stało się dla właściciela nieruchomości szczególnie uciążliwe, a po drugie że nie ma potrzeby dalszego korzystania z niej przez osoby uprawnione, to roszczenie będzie zasadne - w przeciwnym zaś wypadku powództwo podlegać będzie oddaleniu. Przez „zmianę stosunków” w rozumieniu art. 294 k.c. należy wyklądać zarówno zmianę okoliczności związanych z wykonywaniem konkretnej służebności gruntowej, jak i ogólną zmianę stosunków społeczno-gospodarczych (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1964 r., III CO 61/64, OSNCP 1965, LEX nr 201).

W kontekście powyższego podkreślić trzeba, że przedmiotowa służebność gruntowa została ustanowiona zanim powód nabył użytkowanie wieczyste nieruchomości nią obciążoną, jak i pozwany nabył użytkowanie wieczyste nieruchomości nią władającą. Służebność ta została ustanowiona na podstawie umowy z dnia 2 lutego 2009 r., zaś pozwany uzyskał tytuł użytkownika wieczystego do działki nr (...) na podstawie umowy z dnia 8 lipca 2009 r., a powód uzyskał tytuł użytkownika wieczystego do działki nr (...) (wcześniej powstałej w wyniku połączenia działek nr (...)) i (...) na podstawie postanowienia z dnia 19 października 2011 r. Nabycie powoda nastąpiło przy tym w drodze licytacji komorniczej, a więc zanim powód nabył tytuł prawny do nieruchomości znany mu był jej stan prawny oraz wartość. Z protokołu opisu i oszacowania nieruchomości wynikało, że nieruchomość ta od strony zachodniej sąsiaduje z działką nr (...) zabudowanej stacją paliw (...) oraz działką nr (...) zabudowaną obiektem wielostanowiskowym stacji obsługi pojazdów ciężarowych. Od strony południowej nieruchomość przylega do zespołu działek nr (...), także zabudowanych obiektem stacji obsługi pojazdów ciężarowych. Natomiast od strony północnej na całej długości sąsiaduje z działką nr (...) stanowiącą drogę wewnętrzną. Z dokumentu tego wprost wynikało zatem, że w księdze wieczystej nieruchomości nr (...) (obciążonej w niniejszej sprawie) wpisana jest służebność gruntowa ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działki ewidencyjne o nr: (...), (...) i (...) (obecnie działka nr (...)), istniejącym ciągiem pieszo-jezdnym o szerokości 8 m, przebiegającym od działki nr (...) do działki nr (...) na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego, względnie właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), na której znajdowała się stacja paliw. W dalszym zaś sąsiedztwie od strony zachodniej nieruchomość sąsiaduje z terenem zabudowy mieszkaniowej, rzemieślniczej oraz usługowej. W konsekwencji biegły sądowy oszacował nieruchomość na kwotę 800.000,00 zł, w tym wartość służebności gruntowej pomniejszającą wartość nieruchomości na kwotę 28.850,00 zł.

W tych warunkach stwierdzić należy, że powód nabył w dniu 19 października 2011 r. użytkowanie wieczyste nieruchomości obciążone już służebnością gruntową. Powód miał świadomość istnienia tej służebności i tego, że nabywana przez niego nieruchomość (prawo użytkowania wieczystego) graniczy z terenami przemysłowymi, na których zlokalizowana jest m. in. stacja paliw i inne usługi serwisowe samochodów ciężarowych, do których dojazd odbywa się przez jego działkę. Musiał zatem powód zdawać sobie sprawę i z tego, że omawiane obciążenie stanowić będzie niedogodność w korzystaniu z nabywanej nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego). Negatywne skutki tej służebności zniwelowała wartość nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego) o wartość służebności pomniejszona.

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie można uznać, aby od momentu ustanowienia służebności do chwili obecnej nastąpiła istotna zmiana stosunków polegająca na korzystaniu ze służebności gruntowej w sposób znacznie dla niego uciążliwy. Trzeba w tym miejscu podkreślić, że z zeznań świadka S. G. (2) (poprzednika prawnego powoda i pozwanego w zakresie praw do obu nieruchomości) jednoznacznie wynikało, iż objęta żądaniem pozwu

służebność z założenia istniejącego przy jej ustanawianiu miała zapewnić dostęp dla nieruchomości władnącej do ul. (...), tak by ułatwić prowadzenie działalności gospodarczej, w tym w formie stacji paliw i pozostałej infrastruktury. Skoro takie było założenie ustanawianej służebności, to nie można uznać za szczególnie uciążliwe wykorzystywanie jej przez powoda zgodne z tym założeniem, nawet jeśli aktualnie intensywność tego korzystania jest większa niż w była w dacie ustanawiania służebności. Oczywistym jest zresztą, że intensywność ta jest większa jako że w dacie ustanawiania służebności działalność gospodarcza prowadzona przez powoda na nieruchomości władnącej była dopiero w planach i to właśnie owe plany stanowiły przyczynek ustanowienia służebności. Zdaniem Sądu Okręgowego, sam zaś fakt, że powód zamierza wybudować na nieruchomości obciążonej parking samochodowy nie może skutkować zniesieniem służebności ustanowionej na jego działce skoro dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej istnienie służebności jest konieczne.

Mając na uwadze powyższe, należało uznać, że apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania za II instancję Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 240,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji, ustalone na podstawie § pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

SSO Małgorzata Szostak – Szydłowska SSO Antoni Czeszkiewicz SSO Aneta Ineza Sztukowska