

Sygn. akt I ACa 1040/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz SA Joanna Naczyńska (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. B. (1), N. B., M. B. (1), B. B., S. B., I. B., A. B. (1), E. B. (2), M. B. (2), K. B., A. B. (2), M. B. (3), T. C., K. C., S. C., J. D., B. G., J. G. (1), J. G. (2), D. H., G. H., P. H., M. H., A. J., M. J., J. J. (1), J. J. (2), E. J. (1), J. J. (3), E. J. (2), U. J., M. K. (1), M. K. (2), W. K. (1), B. K., M. K. (3), K. K., M. K. (4), W. K. (2), W. K. (3), Z. K., M. P., E. K., W. L., W. D., I. M., H. M., J. M., B. M., M. N., K. N., J. P. (1), K. P., S. P., T. P., G. P., J. P. (2), J. R., J. S. (1), B. S., K. S., E. S., J. S. (2), B. Ś., M. Ś., A. T., D. T., T. T., J. W., A. W., Z. W., M. W., R. M., A. M., B. Z., J. Z., W. Z., S. Z., Wspólnoty Lokalowej D.H. (...) w B.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o ochronę służebności

na skutek apelacji powodów E. B. (1), N. B., M. B. (1), B. B., S. B., I. B., A. B. (1), M. B. (2), A. B. (2), M. B. (3), K. C., S. C., J. D., B. G., J. G. (1), J. G. (2), D. H., G. H., P. H., M. H., A. J., M. J., J. J. (2), E. J. (1), J. J. (3), E. J. (2), U. J., M. K. (1), B. K., M. K. (3), K. K., M. K. (4), W. K. (2), W. K. (3), Z. K., M. P., W. D., I. M., H. M., J. M., B. M., M. N., K. N., S. P., T. P., G. P., J. P. (2), J. R., J. S. (1), B. S., K. S., E. S., J. S. (2), B. Ś., M. Ś., A. T., D. T., T. T., J. W., A. W., Z. W., M. W., R. M., A. M., B. Z., J. Z., W. Z., S. Z., Wspólnoty Lokalowej D.H. (...) w B.

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 10 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 318/13,

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 3 przez jego uchylenie;
- 2) oddala apelację w pozostałym zakresie;
- 3) nie obciąża powodów kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Joanna Kurpierz
----------------------	---------------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 1040/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem częściowym z 10 czerwca 2015r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej oddalił powództwo o ochronę służebności wymienionych w wyroku powodów przeciwko pozwanej (...)sp. z o.o. w W.; umorzył postępowanie w części wywołanej pozwem E. K. i nie obciążył powodów kosztami procesu. A wyrokowi nadał formę wyroku częściowego z uwagi na zawieszenie postępowania w części obejmującej żądanie powoda T. C., który zmarł (...)

Rozstrzygnięcie oddalające powództwo Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, iż sporna służebność została ustanowiona 16 grudnia 1996r. przez Zakład (...) SA w B. przy sprzedaży powodom prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) o pow. 0,2942 ha oraz prawa własności budynku magazynowego o powierzchni zabudowy 1.410 m⁽²⁾ oznaczonego nr inw. (...) i wiaty magazynowej o powierzchni zabudowy 298 m⁽²⁾ oznaczonej nr inw. (...) położonych B. w rejonie ul. (...) za cenę 1.418.045,96zł. Sprzedający ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych działki nr (...) dwie nieodpłatne służebności: spokojnego i stosownego do potrzeb przejazdu i przechodu przez bramę znajdującą się w budynku przy ul. (...) oraz spokojnego i stosownego do potrzeb przejazdu i przechodu pomiędzy budynkiem dotychczasowego Oddziału (...) Zakładu Przemysłu (...)SA w B. a budynkiem oznaczonym przy ul. (...), z zastrzeżeniem, że wykonywanie służebności nie może utrudnić racjonalnej przebudowy istniejących budynków oraz zabudowy terenu, zaś w przypadku wybudowania w obrębie kompleksu budynków znajdujących się w rejonie ulic (...) docelowych dróg, służebność ta wykonywana będzie po tych drogach.

Nieruchomość władająca położona jest w centrum B.. Jest zabudowana budynkiem, w którym mieszczą się wyodrębnione lokale użytkowe, z których własnością związany jest udział w użytkowaniu wieczystym dz.(...) obj. kw (...). Powodowie (za wyjątkiem E. K.) są właścicielami lub współwłaścicielami tych lokali. Tworzą wspólnotę lokalową D.H. (...) w B.. Nieruchomość znana jest w B. jako (...), znajduje się na niej wiele niedużych sklepów oraz punktów usługowych. Nieruchomość władająca nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Poprzednik prawny pozwanej ((...) sp. z o.o. w W.) wybudował w sąsiedztwie nieruchomości władnącej centrum handlowe znane w B. jako(...). Jest to duży kompleks handlowo- usługowy, z setkami darmowych miejsc parkingowych. W miejscu, w którym stoi obecnie centrum handlowe (...) położone były w przeszłości zrujnowane budynki Zakładu (...). (...) sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę przy takim projektowanym przebiegu szlaku służebnego jaki został następnie wykonany i aktualnie istnieje. Biegnie on po nieruchomościach, które aktualnie są własnością pozwanej. Przed przebudową szlak służebny miał otwarty charakter. Korzystali z niego powodowie, ich rodziny, dostawcy, klienci. Dostęp był całodobowy dla wszystkich chętnych. Przed (...) handlowym (...) funkcjonował odpłatny parking, z którego wszyscy mogli korzystać. Powodowie myśleli, że tak samo będzie po przebudowie. Dopuszczali możliwość, że coś będzie dobudowywane lub przebudowywane, ponieważ budynki Zakładu (...) były objęte ochroną konserwatora zabytków.

W czasie budowy Centrum Handlowego (...) powodowie nie mogli korzystać ze służebności przejazdu i przechodu, pomiędzy budynkiem dotychczasowego Oddziału (...) Zakładu Przemysłu (...) Mieli dojazd i dojazd do nieruchomości tylko jedynie przez ul. (...). Po przebudowie tylko fragment szlaku służebnego w jego końcowej części (patrząc od strony ul. (...)) przebiega po działce (...). Postawiono na nim pierwotnie metalowe barierki, które obsługiwali pracownicy ochrony centrum handlowego (...), a następnie zamontowano bramki automatyczne, obsługiwane za pomocą kart lub otwierane przez pracowników ochrony i bramę. Poprzednik pozwanej umożliwiał korzystanie ze służebności tylko członkom wspólnoty lokalowej (...). Tak też czyniła i czyni nadal pozwana. Pracownicy ochrony zarówno podczas wjazdu, jak i podczas wyjazdu żądają okazania tzw. przepustki, a w razie jej braku sprawdzają dane osoby, która chce przejechać z listą, którą posiadają i na tej podstawie decydują o możliwości wjazdu. Nie wpuszczają dostawców towaru, najemców i klientów. Pozwana stoi na stanowisku, że do korzystania ze szlaku służebnego nie są uprawnieni klienci,

dostawcy ani jakiegokolwiek inne osoby nie będące każdorazowymi właścicielami lub użytkownikami wieczystymi działki (...). Bramki otwierane automatycznie znajdują się na początku i na końcu szlaku służebnego. Dodatkowo na końcu (patrząc od strony ul. (...) w B.) znajduje się brama zamykana automatycznie. Przy wjeździe (patrząc od strony ul. (...) w B.) znajduje się posterunek (budka) strażników centrum handlowego (...) w B.. Ochrona jest całodobowa. Do zadań strażnika należy nadzór nad szlakiem służebnym i wykonanie, co godzinę jego obchodu, który zajmuje kilka minut. Na budce podany jest numer telefonu do strażnika, a przy bramce wjazdowej znajduje się także intercom, którym można wezwać strażnika. Aby otworzyć bramkę trzeba wysiąść z samochodu i przyłożyć kartę lub skorzystać z pomocy pasażera. Jeżeli nie ma się karty trzeba poczekać aż bramkę otworzy strażnik. Za bramką znajduje się plac, na który wjeżdżają samochody z dostawami do centrum handlowego (...) oraz na, którym znajdują się śmietniki. Na placu tym jest dosyć wąsko. Ciężarówki muszą niejednokrotnie cofać. Wjeżdżają tam także śmieciarki. Część szlaku służebnego biegnie w tunelu, którym może przejechać jednocześnie tylko jeden samochód (nie ma możliwości minięcia się przez dwa samochody). Na całym szlaku służebnym nie ma wydzielonego chodnika dla pieszych. Jest w dalszej części szlaku służebnego miejsce odznaczone białymi, namalowanymi liniami, wzdłuż ścian tunelu (z jednej strony na szerokość ok. 40 cm, z drugiej strony na szerokość ok. 70 cm).

Powodowie otrzymali nieodpłatnie od poprzednika prawnego pozwanej imienne karty do automatycznego otwierania bramek, potwierdzające uprawnienie do wykonywania służebności. Karty były wydawane w dyżurce ochrony. Poprzednik prawny pozwanej poinformował powodów, że przekazanie karty osobie nieuprawnionej będzie skutkowało dobrowolnym i świadomym wyzuciem się faktycznej możliwości wykonywania służebności, a każdy stwierdzony przypadek bezprawnego kopiowania karty lub przekazywania jej osobom nieuprawnionym stanowić będzie podstawę do dezaktywacji karty. Osobom, które nie odebrały kart, zostały one przesłane pocztą. Niektórzy z powodów kart tych nie odebrali, a inni karty zwrócili, manifestując w ten sposób swoje stanowisko, że akt notarialny gwarantuje każdemu, a nie tylko powodom, możliwość korzystania ze szlaku służebnego. Niektórzy powodowie obawiali się zastosowania względem nich skutku zrzeczenia się służebności, jakie miałyby się wiązać z oddaniem komuś karty, a niektórzy obawiali się odpłatności za karty. Generalnie powodowie uważali, że reglamentacja kart jest krzywdząca, ponieważ ich pracownicy i klienci kart nie otrzymali. Poprzednik pozwanej zaproponował wydanie kart dostawcom powodów za odpłatnością (indywidualnie negocjowaną) rzędu 50-150 zł miesięcznie.

Aktualnie powodowie, którzy nie dysponują kartami, podjeżdżają do bramki i oczekują na otwarcie jej przez strażnika. Zdarzało się w przeszłości, że strażnik domagał się okazania dowodu osobistego. Strażnik sprawdzał czy powodowie są na liście osób uprawnionych i spisywał numery rejestracyjne. Obecnie zazwyczaj strażnik spisuje jedynie numery rejestracyjne. Jeżeli strażnika nie ma w pobliżu powodowie muszą dzwonić po niego i oczekiwać na jego przybycie. Trwa to zazwyczaj kilka minut, ale zdarzało się, że było to dziesięć lub kilkanaście minut. Zdarza się, że powodowie nie mogą się doczekać na strażnika i idą go szukać. Po otwarciu bramki trzeba zatrzymać się przy kolejnej bramce i poczekać na jej automatyczne otwarcie przez strażnika. W drodze powrotnej trzeba znowu oczekiwać na otwarcie obu bramek przez strażnika. Powód M. Ś. nie chciał okazać dowodu osobistego, ponieważ uważał, że to jest upokarzające i nie został wtedy wpuszczony. Powoda M. K. (3) raz nie znaleziono na liście i nie wpuszczono. Nie wpuszczono także powoda K. S., ponieważ także nie odnaleziono go na liście osób uprawnionych. Powoda K. K. raz nie wpuszczono, ponieważ zażądano jakiegoś identyfikatora. 4 stycznia 2012r. jedna z osób nie mogła wjechać z towarem. Powódka K. B. próbowała wówczas usunąć metalowe bramki i została poszarpana przez strażnika. Na miejsce przyjechała Policja. Całe zajście trwało kilka godzin. Z kolei 11 stycznia 2012r. utworzył się sznur samochodów, które chciały wjechać przez bramkę, co spowodowało zablokowanie wjazdu dla dostawców centrum handlowego (...) i cała sytuacja trwała 8 godzin. Średnio w miesiącu powodowie przejeżdżają przez szlak służebny ok. 900 razy. Strażnicy wpuszczają wyłącznie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę (...) i niektórych dostawców, którzy są im znani. Możliwy jest wjazd z zaopatrzeniem od ulicy (...) (drugim szlakiem służebnym), ale tylko do godz. 10.00 rano i po godz. 18.00. Dom handlowy (...) jest czynny od poniedziałku do piątku od 8.00 do 19.00, a w soboty od 8.00 do 15.00. W niedziele jest nieczynny, za wyjątkiem jednej niedzieli w roku. Przez bramę na ulicy (...), prowadzącą do domu handlowego (...) nie są w stanie przejechać samochody ciężarowe, ani samochody bojowe straży pożarnej. Według opinii Policji z 27 stycznia 2006r. puszczenie ruchu tamtędy zagraża bezpieczeństwu. Klienci nie mają dojazdu do domu handlowego (...), mogą do niego dojść jedynie pieszo.. Brama na końcu szlaku służebnego była zamykana na noc oraz w sobotę po zakończeniu

pracy w domu handlowym (...) i pozostawała zamknięta przez niedzielę. Strażnik mógł ją automatycznie otworzyć. Od dłuższego już czasu brama jest stale otwarta, co było reakcją pozwanej na takie żądanie niektórych powodów.

Jednym z głównych problemów powodów jest to, że nie mogą do nich dojechać dostawcy. Kiedy wjadą przez ul. (...) poza dopuszczalnymi godzinami są karani mandatami. Niektórzy powodowie płacą te mandaty za dostawców. Czasami towar jest donoszony ręcznie, czasami przeładowywany na pobliskiej stacji benzynowej. Niektórzy powodowie wychodzą na rondo przy ul. (...), żeby dostawca mógł przejechać wraz z nimi przez szklak służebny. Niektórzy powodowie sami dowożą towar, niektórzy odbierają towar na parkingach w innych częściach miasta. Niektórzy najęli magazyny w innych częściach miasta i tam składowują towary. Powodowie wiążą po części fakt zmniejszenia się ich zysków z brakiem dojazdu do domu handlowego (...) dla klientów. Niektórzy powodowie muszą obniżać w związku z tym czynsz najemcom. Niektórzy najemcy rezygnują z najmu. Część lokali stoi pusta i brak jest chętnych na najem. Klienci skarżą się niektórym powodom, że nie mogą dojechać.

Poddając powyższe ustalenia ocenie prawnej, Sąd Okręgowy przyjął, iż powodowie są współuczestnikami formalnymi w sporze, ponieważ przedmiot sporu stanowią roszczenia lub zobowiązania jednego rodzaju, oparte na jednakowej podstawie faktycznej i prawnej (przysługuje im służebność gruntowa i domagają się jej ochrony, ponieważ pozwana narusza ich prawa). Podkreślił, iż wprawdzie nieruchomości władnąca pozostaje we współużytkowaniu wieczystym powodów, co wskazywałoby na istnienie więzi o charakterze materialnoprawnym, ale przedmiotem żądania nie jest ochrona współużytkowania wieczystego, tylko ochrona służebności, która ustanowiona jest na rzecz kaźdoczesnego właściciela i użytkownika wieczystego działek (...) i kaźdemu z nich przysługuje wyłączne prawo do korzystania z całej nieruchomości obciążonej, w zakresie wynikającym z treści służebności, które nie jest uzależnione od wspólnego wykonywania go wraz z innymi współużytkownikami wieczystymi.

Sąd Okręgowy przyjął, iż Wspólnota Lokalowa D.H. (...) nie ma legitymacji czynnej w niniejszej sprawie, ponieważ służebność została ustanowiona na rzecz kaźdoczesnego właściciela i użytkownika wieczystego działek (...), a nie na rzecz Wspólnoty. Ponadto, podkreślił, iż Wspólnota powołana została do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia, także w zakresie sądowego dochodzenia roszczeń. Stwierdził, iż gdyby nawet uznać, że Wspólnota Lokalowa D.H. (...) ma legitymację czynną w sprawie to jej powództwo, jak i powództwo pozostałych powodów podlega oddaleniu, jako bezzasadne.

Sąd Okręgowy przyjął bowiem, iż powodowie, bezpodstawnie twierdzą, że treść ustanowionej na ich rzecz służebności gwarantuje kaźdemu dostęp do szlaku służebnego, w tym ich dostawcom oraz klientom. Podkreślił, iż w tej materii nie ma znaczenia wyobrażenia powodów o tym, jak wykonywanie służebności powinno się odbywać, nawet jeśli opiera się na fakcie, że kiedyś wszyscy nieskrępowanie dojeżdżali do domu handlowego (...) wzdłuż popadających w coraz większą ruinę zabudowań zakładów (...). To, że tak było nie oznacza, że takie uprawnienie tym osobom przysługiwało. A tolerowanie przez poprzednika prawnego pozwanej takiej sytuacji nie może obciążać pozwanej i nie może być podstawą do uznania, że powodom przysługuje coś więcej niż wynika z treści ustanowionej służebności. Podkreślił, iż o zakresie służebności rozstrzygają oświadczenia woli złożone przy jej ustanawianiu. Ponadto, Sąd Okręgowy zauważył, że powodowie nie wykazali jaki był zamiar i cel poprzednika pozwanej, który ustanowił służebność, ponieważ zawnioskowali jedynie zeznania świadka - notariusza, który nie był stroną tej czynności prawnej, zaś z trzech osób, które brały udział w podpisywaniu aktu notarialnego ustanawiającego służebność przesłuchano tylko jedną osobę - M. J.. (wniosków o przesłuchanie dwóch pozostałych - W. M. i H. B. nie było). Sąd Okręgowy podkreślił również, iż zawarte w treści służebności określenie „stosownie do potrzeb” dotyczy potrzeb powodów, a nie potrzeb ich dostawców czy klientów.

Odnosząc się do roszczenia o nakazanie pozwanej usunięcia zapór na szlaku służebnym, tj. bramek ustawionych na początku i na końcu tego szlaku oraz bramy i otwarcie szlaku dla wszystkich, Sąd Okręgowy stwierdził, iż skutkowałoby to uczynieniem ze służebności drogi publicznej. Temu zaś sprzeciwiają się uprawnienia pozwanej, jako użytkownika wieczystego, a obecnie właściciela nieruchomości obciążonej. Specyfika obiektu (duże centrum handlowo-usługowe, odwiedzane codziennie przez tysiące osób, położne w centrum miasta, z dużym, dostępnym dla wszystkich darmowym parkingiem) jest bowiem taka, że zasadne jest chronienie dostępu do niego. Sąd Okręgowy stwierdził, iż istotne jest,

że powodowie mieli i mają możliwość korzystania ze szlaku służebnego. Postawienie bramy, Sąd Okręgowy uznał za działanie racjonalne, niemające na celu zamknięcia powodom dostępu do nieruchomości. Stwierdził, iż brama jedynie w przeszłości była zamykana na noc oraz w dni wolne od pracy, przy czym była wówczas obsługiwana przez strażników i jeżeli ktoś miał taką potrzebę to mógł się na nieruchomość dostać. Aktualnie brama jest stale otwarta. Jeśli natomiast idzie o bramki, to pozwana przesłała powodom karty do ich automatycznego otwierania. Osoby, które kart tych nie odebrały, bądź je zwróciły pozbawiły się możliwości szybkiego otwierania bramek i skazały się na oczekiwanie na to, aby bramki otwierał strażnik. Nie można czynić z tego zarzutu pozwanej zwłaszcza, że karty wydawane były bezpłatnie, a twierdzący, że karty były odpłatne, opierają się raczej na jakiś pogłoskach niż na rzetelnym sprawdzeniu faktów. Część powodów nie odebrała, bądź zwróciła karty, unosząc się niezrozumiale pojmovanym honorem, sprowadzającym się do podkreślanego w czasie rozpraw twierdzenia o wykorzystywaniu powodów, jako drobnych kupców przez potężny kapitał. Nie wiadomo też dlaczego powodowie uważali, że gdy przekażą komuś kartę to zrzekną się tym samym służebności. Takich zapisów w piśmie poprzednika prawnego pozwanej, przesyłanym powodom wraz z kartami nie było, pomijając już, że nie jest prawnie możliwe zrzeczenie się służebności w ten sposób. Sąd Okręgowy uznał, że pozwana ma prawo jako właściciel nieruchomości weryfikować kto wjeżdża na jej teren, a powodowie są uprawnieni do korzystania ze służebności, ale to swoje uprawnienie powinni wykazać. Stąd też sprawdzanie przez strażnika czy takie uprawnienie posiadają, nie jest bezprawne. Potwierdzeniem posiadania takiego uprawnienia byłoby też korzystanie z wydanej przez stronę pozwaną karty do automatycznego otwierania bramek. Jeżeli powodowie z tego rezygnują dobrowolnie to jest ich wybór. Nie zmienia to jednak faktu, iż nadal mają prawo korzystać ze szlaku służebnego, ale po wykazaniu, że są właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości władnącej. Podsumowując, Sąd Okręgowy stwierdził, iż pozwana nie czyniła żadnych bezprawnych przeszkód powodom w korzystaniu ze służebności, ponieważ miała prawo postawić na szlaku służebnym bramki i bramę zamykającą ten szlak. Podkreślił, iż bramki metalowe były postawione tylko przejściowo, a i wtedy obsługiwane były przez ochronę i po stwierdzeniu uprawnień wjazd był możliwy. Konflikty, które rozgrywały się przy tych bramkach i długie oczekiwanie spowodowane były także przez niektórych powodów i występowały sporadycznie, w początkowym okresie funkcjonowania „przebudowanego” szlaku służebnego. Konkluzje te, w ocenie Sądu Okręgowego były wystarczające dla oddalenia powództwa o nakazanie pozwanej usunięcia zapór na szlaku służebnym.

Natomiast odnosząc się do roszczenia o zakazanie pozwanej czynienia jakichkolwiek przeszkód powodom w wykonywaniu ustanowionej na ich rzecz służebności przez umożliwienie przejazdu nie tylko powodom, ale także innym osobom, w tym najemcom, dostawcom i klientom i członkom rodzin powodów, Sąd Okręgowy podkreślił, iż właściciel nieruchomości władnącej nie musi osobiście wykonywać przysługującego mu prawa oraz, że użytkownicy, dzierżawcy czy najemcy nieruchomości władnącej mogą niezaprzeczalnie korzystać z nieruchomości obciążonej na podstawie stosunku względnie nawiązanego z właścicielem nieruchomości władnącej - w granicach służebności ustanowionej na rzecz właściciela nieruchomości władnącej. Przyjął, że w ramach wykonywania służebności przez właściciela nieruchomości władnącej mieszczą się działania jego domowników czy pracowników. Zatem ze szlaku służebnego mogą nieodpłatnie korzystać oprócz powodów ich pracownicy i najemcy lokali, a także członkowie rodzin powodów o ile pracują w domu handlowym (...), przez co Sąd rozumie rozmaite stosunki prawne w oparciu, o które członkowie rodzin powodów dowożą towar do lokali, prowadzą stoiska handlowe w tych lokalach, zajmują się ich sprzętaniem, itp. Nie chodzi więc o wszystkich członków rodzin powodów bliższych lub dalszych, którzy potencjalnie mogliby odwiedzać powodów w ich miejscu pracy, a tylko takich członków rodzin, którzy zajmują się prowadzeniem czy pomaganiem w prowadzeniu danego lokalu handlowego czy usługowego. Wynika to z faktu, iż nieruchomość władnąca jest zabudowana budynkiem o charakterze handlowo-usługowym i w takim celu była nabywana. Prawnie chronione interesy powodów koncentrują się więc wokół prowadzenia przez nich działalności gospodarczej na tej nieruchomości. Nieruchomość nie służy zaś zaspakajaniu innych ich potrzeb powodów- rodzinnych czy towarzyskich. Sąd Okręgowy stwierdził, iż ze szlaku służebnego nie mogą korzystać dostawcy i klienci domu handlowego(...), chyba, że na podstawie uzgodnień z pozwaną. Nie przysługuje im bowiem prawo do korzystania ze szlaku służebnego w oparciu o służebność ustanowioną na rzecz powodów. Sąd Okręgowy zaakcentował, że określenie w treści służebności, że ma ona odpowiadać potrzebom właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości władnącej nie oznacza potrzeb ich klientów czy dostawców. Dojazd dostawcy w celu dowiezienia towaru albo podjechanie przez klienta pod sklep w celu zrobienia zakupów, Sąd zakwalifikował jako potrzebę dostawcy i klienta, stwierdzając także, że gdyby służebność

miała mieć tak szeroką treść to w istocie niczym nie różniła by się od drogi publicznej. Uznał, że gdyby powodowie chcieli, aby dostęp do nieruchomości władnącej były tak szeroki przez nieruchomości obciążoną to musieliby stać się jej właścicielami. Powodowie nimi nie są, a w swoich działaniach w istocie zmierzają do tego, aby prawowitego właściciela ograniczyć w korzystaniu z jego własności tak dalece, żeby każdy mógłby korzystać z jego nieruchomości powołując się na fakt, że jest klientem domu handlowego (...). Zauważył nadto, że dostawcy mogą dowieźć towar do godz. 10.00 i po godz. 18.00, przez ulicę (...), a więc doznają takich samych ograniczeń, jak w przypadku wielu punktów handlowych, działających w centrum miasta. Na marginesie Sąd Okręgowy zauważył, że powodowie domagali się usunięcia zapór z działki (...), podczas gdy aktualnie szlak służebny biegnie tylko częściowo po tej działce, a bramka na początku szlaku służebnego nie jest położona na tej działce.

Przywołując art. 251 k.c., nakazujący do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosować odpowiednio przepisy o ochronie własności, Sąd Okręgowy stwierdził, iż oba pierwotne roszczenia pozwu są bezzasadne w świetle regulacji art. 222§2 k.c., stanowiącego że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń, ponieważ pozwana nie narusza w żaden sposób uprawnień powodów wynikających z treści służebności. Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo podlegałoby także oddaleniu w oparciu o art. 5 k.c., jako że jego uwzględnieniu sprzeciwiają się zasady współzycia społecznego. Przyjął, że otwarcie szlaku służebnego dla wszystkich wiązałoby się z niebezpieczeństwem dla jego użytkowników, ponieważ usytuowany jest w taki sposób, że w tunelu nie ma możliwości minięcia się przez dwa pojazdy, a człowiek idący tunelem mogłyby zostać przyciśnięty do ściany, zaś na placu manewrowym, po którym biegnie częściowo służebność ruch samochodów dostawczych jest tak duży, że bezkolizyjna możliwość przejazdu większej liczby samochodów jest praktycznie niemożliwa, a wypadek z udziałem pieszego jest wręcz nieunikniony, z uwagi na ograniczoną widoczność i niewielki teren do wykonywania manewrów. Postępowanie wywołane pozwem E. K., Sąd Okręgowy umorzył – w oparciu o art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355§1 k.p.c., a to wobec cofnięcia pozwu przez tego powoda. Ważąc na charakter sprawy, w tym usprawiedliwione okolicznościami subiektywne poczucie krzywdy powodów, jak i fakt, iż przy innym sformułowaniu żądania pozwu możliwe byłoby jego częściowe uwzględnienie, jako że pozwana nie ma racji wskazując, że prawo dojścia i dojazdu drogą służebną przysługuje wyłącznie powodom, pomijając chociażby najemców, Sąd Okręgowy w oparciu o art. 102 k.p.c. nie obciążył żadnego z powodów kosztami procesu, w tym powoda E. K. i Wspólnoty Lokalowej.

Apelację od wyroku wywiedli wskazani w wyroku powodowie, wnosząc o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa w zakresie roszczeń o nakazanie pozwanej, aby usunęła zapory usytuowane na drodze, po której wykonywana jest służebność przejazdu i przechodu do działki (...) i o zakazanie pozwanej czynienia jakichkolwiek przeszkód powodom w wykonywaniu ustanowionej na ich rzecz służebności spokojnego i stosownego do potrzeb przejazdu i przechodu. Wnosili też o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Zarzucili, iż Sąd Okręgowy, wydając zaskarżony wyrok, naruszył przepisy prawa procesowego, a to art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez zaniechanie przesłuchania w świadka – notariusza W. K. (4), który jako osoba spisująca wolę stron powinien posiadać wiedzę co do zakresu i sposobu wykonywania spornej służebności. Nadto, naruszenia art. 233 §1 k.p.c. apelujący upatrywali także w wadliwym przyjęciu, iż w okresie, w którym użytkownikiem wieczystym gruntu byli poprzednicy pozwanej nikt nie sprawował należytego nadzoru nad korzystaniem ze szlaku służebnego, co prowadziło do korzystania z tego szlaku przez wszystkich, w tym przez niektórych w sposób bezprawny, podczas gdy okoliczność nieprawidłowego wykonywania nadzoru właścicielskiego nie została wykazana oraz brak jest dowodu co do sprzeciwu właściciela nieruchomości obciążonej lub wyrażenia w inny sposób braku akceptacji na swobodne korzystanie ze szlaku służebnego przez powodów, ich dostawców i klientów w latach 1996-2006. Ponadto, apelujący zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 65 § 1i2 k.c. w zw. z art. 278 k.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na zbyt wąskim określeniu kręgu osób uprawnionych do korzystania ze spornego szlaku służebnego i wyłączenie z tego kręgu klientów i dostawców. Wyłączenie to, w ocenie apelujących, narusza zasady współzycia społecznego, miejscowe zwyczaje oraz rzeczywistą wolę stron umowy ustanawiającej służebność, a przede wszystkim daje powodom podstawę do udzielenia ochrony prawnej, opierającej się na regulacji art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 251 k.c. Wywodzili, iż działania pozwanej w postaci usytuowania zapór na szlaku służebnym i zabrania przejazdu dostawcom, klientom i innym osobom uniemożliwiają powodom wykonywanie przysługującego im prawa. Powodowie

wnieśli o uzupełnienie postępowania dowodowego, ponawiając wnioski o przesłuchanie notariusza W. K. (4), a także W. M., jako osób uczestniczących w czynności ustanowienia służebności, a to w celu ustalenia zamiaru i rzeczywistej woli.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji, jako bezzasadnej. Wywodziła, iż umożliwiała i nadal umożliwia powodowi korzystanie ze służebności w sposób odpowiadający treści tej służebności. Podniosła, iż powództwo względem niej stało się bezprzedmiotowe także z tej przyczyny, że w toku postępowania apelacyjnego zbyła nieruchomości obciążoną. Bezsporne między stronami było, iż aktualnym właścicielem nieruchomości obciążonej jest (...), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zaskarżony wyrok jest wyrokiem częściowym nie tylko podmiotowo – z uwagi na zawieszenie postępowania wywołanego pozwem T. C., lecz także przedmiotowo – z racji braku rozstrzygnięcia o wszystkich roszczeniach powodów. Sąd Okręgowy nie rozstrzygnął bowiem o roszczeniach, o które powództwo zostało rozszerzone, tj. o żądaniu ustalenia aktualnego przebiegu służebności, który odzwierciedlał przedłożony przez powodów plan sytuacyjny i mapa, ani też o żądaniu zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na umieszczenie – przy wjeździe do podziemia DH (...) od strony ronda przy ul. (...) – tablicy informacyjnej o dojeździe tą drogą do nieruchomości DH (...). To, że pełnomocnik powodów, przed zamknięciem rozprawy oświadczył, iż popiera tylko dwa pierwsze roszczenia, nie zwalnia Sądu od wydania merytorycznego, bądź formalnego rozstrzygnięcia o pozostałych roszczeniach. W tej sytuacji wyrok częściowy nie powinien zawierać rozstrzygnięcia o kosztach procesu, ponieważ zgodnie z art. 108 §1 k.p.c., Sąd orzeka o kosztach dopiero w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Konstatacja ta legła u podstaw uchylenia zawartego w zaskarżonym wyroku rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego - art. 227 i 233 §1 k.p.c. Sąd Apelacyjny uznaje za bezzasadne, w szczególności nie znajdując podstaw do uznania, iż Sąd Okręgowy pominął wniosek dowodowy istotny dla rozstrzygnięcia (o przesłuchanie notariusza), a w konsekwencji nie znajdując też podstaw do uzupełnienia postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym. Sąd Okręgowy trafnie przyjął, iż dla ustalenia zakresu i sposobu wykonywania służebności przejazdu i przechodu, decydujące znaczenie ma treść tej służebności ujawniona w akcie ją ustanawiającym. Z tej to też przyczyny Sąd oddalił wnioski dowodowe powodów zgłoszone w apelacji, jako irrelevantne dla rozstrzygnięcia, zauważając jedynie marginalnie, iż mało prawdopodobnym jest by notariusz, czy W. M. dokładnie pamiętali okoliczności sporządzenia aktu notarialnego sprzed ponad 20 lat. Sąd Apelacyjny w pełni też podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia. Podejmując je, Sąd Okręgowy nie naruszył w żadnej mierze przepisów procesowych, w tym art. 233§1 k.p.c., jako że nie przekroczył zasad swobodnej oceny dowodów, ani też nie naruszył zasad logiki i doświadczenia życiowego. Stąd też ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjął za własne, uzupełniając je jedynie o zaistniały już po wydaniu zaskarżonego wyroku fakt zbycia nieruchomości obciążonej.

Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu Okręgowego, iż powodowie w zakresie dwóch pierwszych roszczeń (tj. o nakazanie pozwanej, aby usunęła zapory usytuowane na szlaku służebnym i o zakazanie pozwanej czynienia powodowi jakichkolwiek przeszkód w wykonywaniu ustanowionej na ich rzecz służebności) mają status współuczestników formalnych. Każdy z nich wystąpił bowiem z powództwem o ochronę służebności, na takiej samej (a nie tej samej) podstawie faktycznej i prawnej. Niemniej Sąd Apelacyjny odmiennie niż to uczynił Sąd Okręgowy uznał, iż legitymację czynną w dochodzeniu ochrony służebności, w oparciu o tożsame okoliczności miała także Wspólnota Lokalowa. Tworzy ją bowiem ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, a jako że wywodzi swe prawa od praw właścicieli lokali w zakresie korzystania ze szlaku służebnego w celu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, to uprawniona jest także do żądania udzielenia jej ochrony tego uprawnienia. Natomiast współuczestnictwa materialnego należałoby się dopatrzeć odnośnie roszczenia o ustalenie aktualnego przebiegu szlaku służebnego, ale orzekanie o tym roszczeniu pozostaje aktualnie poza kognicją Sądu Apelacyjnego, związanego granicami przedmiotowymi apelacji.

Weryfikując prawidłowość subsumpcji prawnej poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż roszczenie powodów o nakazanie pozwanej, aby usunęła zapory usytuowane na szlaku służebnym (bramę i bramki) nie znajduje **podstawy**. Trafnie w tej materii pozwana akcentuje, iż zakres uprawnień wynikających ze służebności przejazdu i przechodu nie pokrywa się z uprawnieniami, jakie niesie za sobą możliwość korzystania z drogi publicznej. Przez ustanowienie służebności drogi właściciel nieruchomości obciążonej nie wyzbywa się władztwa nad nieruchomością i praw do niej, a jedynie jest w swych prawach właścicielskich ograniczony. Właściciel nieruchomości obciążonej może ogrodzić szlak drogowy, może posadzić na nim bramę, czy bramki, o ile udostępni przejazd przez nie. Tym samym trafne były wnioski Sądu Okręgowego, iż roszczenie o usunięcie tychże zapór nie może zostać uwzględnione w oparciu o regulację art. 222 §2 k.c. w zw. z art. 251 k.c.

Natomiast częściowo trafne okazały się zarzuty apelacji skierowane przeciwko rozstrzygnięciu o żądaniu zakazania pozwanej czynienia powodom jakichkolwiek przeszkód w wykonywaniu ustanowionej na ich rzecz służebności. Sformułowanie tego żądania i jego uzasadnienie nie pozostawiało wątpliwości, iż powodowie domagają się przezeń zobowiązania pozwanej do udostępniania szlaku wszystkim osobom, chcącym z niego skorzystać. Sąd Apelacyjny przychylił się do wywodów apelacji, iż krąg osób uprawnionych został określony przez Sąd Okręgowy zbyt wąsko, w szczególności z bezpodstawnym pominięciem dostawców i klientów. Do osób uprawnionych do skorzystania ze służebności przejazdu i przechodu, już z samej istoty służebności, należy zaliczyć nie tylko osoby, które wywodzą swe prawa do korzystania z nieruchomości ze ściśle określonych stosunków prawnych łączących te osoby z właścicielem i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej. Do kręgu osób uprawnionych należy bowiem zaliczyć wszystkie osoby, które wskaże właściciel nieruchomości władnącej. Nie należy tego jednakże utożsamiać z otwarciem szlaku służebnego dla bliżej nieokreślonej i nieograniczonej liczby osób. W realiach sprawy powinno odbywać się to w ten sposób, że właściciel nieruchomości władnącej może sporządzić listę osób uprawnionych do przejazdu i przekazać ją właścicielowi nieruchomości obciążonej, bądź może towarzyszyć danej osobie lub po prostu używając swej karty magnetycznej może otworzyć bramkę osobie, której zezwala na przejazd. Oczywistym bowiem jest, że służebność przejazdu i przechodu ze swej istoty służy skomunikowaniu nieruchomości z drogą publiczną na potrzeby właściciela nieruchomości władnącej. Komunikacji tej właściciel nieruchomości obciążonej nie może ograniczyć o ile służy ona potrzebom właściciela nieruchomości władnącej. Te zaś potrzeby, już w chwili ustanawiania służebności, z racji charakteru nieruchomości władnącej, determinowało przeznaczenie nieruchomości obciążonej i wykorzystywanie jej w celu prowadzenia działalności handlowo-usługowej, co oznaczało dojazd do nieruchomości także przez dostawców i klientów. Nie sposób też nie zauważyć, że właściciel nieruchomości obciążonej w żadnym wypadku nie jest uprawniony do badania stosunków i powiązań jakie łączą właściciela nieruchomości władnącej z osobą przez niego wskazaną, chcącą do niego dojechać szlakiem służebnym. Naruszałoby to prawa właściciela nieruchomości obciążonej, np. prawo do prywatności. Konkluzje powyższe prowadziłyby do uwzględnienia - w oparciu o art. 222 §2 k.c. w zw. z art. 251 k.c. - roszczenia o zakazanie pozwanej czynienia przeszkód w korzystaniu ze służebności przez osoby posiadające zgodę któregośkolwiek z powodów na przejazd, lecz z racji zbycia nieruchomości obciążonej, orzekanie o tym zakazie względem pozwanej stało się bezprzedmiotowym.

Z tej to też przyczyny Sąd Apelacyjny- w oparciu o art. 385 k.p.c. oddalił apelację w całości, jako nie znajdującą usprawiedliwionych podstaw prawnych. Wyrok Sądu Apelacyjnego nie jest wyrokiem częściowym, kończy bowiem sprawę w instancji. Dlatego też, stosownie do art. 108 §1 k.p.c. powinien zawierać rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Rozstrzygając w tej materii, Sąd Apelacyjny odwołał się do zasad słuszności i oparciu o art. 102 k.p.c. nie obciążył powodów kosztami postępowania apelacyjnego, Za takim rozstrzygnięciem, w ocenie Sądu przemawiał charakter sporu, okoliczności faktyczne sprawy i wynik procesu, na który po części wpływ miała zmiana właściciela nieruchomości obciążonej, zaistniała już po wniesieniu apelacji.

SSA Joanna Naczyńska SSA Piotr Wójtowicz SSA Joanna Kurpierz