

Sygn. akt VI C 50/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

o8 sierpnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w W.

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agata Cieśla

Protokolant Łucja Koźmik

po rozpoznaniu na rozprawie 25 lipca 2013 roku w W.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. przy Alejach (...)

przeciwko M. K. (1)

o zniesienie służebności drogi koniecznej

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w W. przy Alejach (...) na rzecz pozwanej M. K. (1) kwotę 257 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym przeciwko M. K. (2) i M. K. (1) Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w W. przy Alejach (...) żądała zniesienia bezterminowej i nieodpłatnej służebności drogi koniecznej polegającej na swobodnym prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...), obecnie numer (...), położoną przy Alejach (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), stanowiącą współwłasność powodowej wspólnoty, do działki numer (...), która stanowi własność pozwanych. Nadto powodowa wspólnota wniosła o zasądzenia od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 1.440 zł oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że na podstawie aktu notarialnego z (...)r. (Repertorium A nr (...)), Z. K., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Produkcyjno-Handlowy (...) z siedzibą w W., nabył od pozwanych M. K. (2) i M. K. (1) nieruchomość obejmującą niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,2178 ha. Stosownie do § 9. umowy sprzedaży Z. K., celem zwiększenia użyteczności należącej do pozwanych działki nr (...), ustanowił na działce nr (...) bezterminową i nieodpłatną służebność drogi koniecznej polegającą na swobodnym prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do działki (...) oraz bezterminową i nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z ośmiu wyznaczonych miejsc parkingowych w obrębie działki nr (...). Wartość obu służebności strony umowy sprzedaży określiły na 100 zł. Na podstawie decyzji Starosty (...) nr (...)z (...)r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę, Z. K. zabudował działkę nr (...) budynkiem wielorodzinnym, boksami garażowymi wraz z parkingiem i elementami małej architektury. Następnie Z. K. połączył działkę nr (...) z działką (...) zabudowaną budynkiem nr (...), w wyniku czego powstała działka nr (...). W posadowionych na niej budynkach wyodrębniono własność lokali mieszkalnych - dziesięciu w budynku nr (...) i jedenastu w budynku nr (...), które Z. K. sprzedał obecnym właścicielom wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. Z kolei ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład wyżej wymienionej nieruchomości, tworzy powodową Wspólnotę Mieszkaniową. Powódka wskazała, że nieruchomość władająca, to jest działka nr (...)

nie wymaga drogi koniecznej, gdyż w chwili obecnej ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, co wynika z projektu zagospodarowania przestrzennego obszaru (...) Miasta W. oraz mapy ewidencyjnej - jedna z granic nieruchomości władnącej na całej długości przylega do Alei (...), a zatem ma zapewniony bezpośredni i nieograniczony żadnymi obiektowymi przeszkodami dostęp do drogi publicznej. W niniejszym przypadku nie zachodzi więc potrzeba likwidacji naturalnej ani urbanistycznej izolacji nieruchomości władnącej. Zdaniem powódki, w obecnym stanie faktycznym dalsze istnienie służebności nie znajduje oparcia w art. 145 § 1 k.c. ani w ogólnym przepisie art. 285 § 2 k.c., co w pełni uzasadnia jej zniesienie bez wynagrodzenia w myśl art. 295 k.c. Powódka podniosła, że w chwili obecnej brak jest uzasadnienia dla istnienia drogi koniecznej ustanowionej na rzecz działki nr (...). Służebność ta utraciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej, wobec czego stanowi ona nieuzasadnione i nadmierne obciążenie dla działki nr (...), obecnie nr (...). Nie służy bowiem zapewnieniu jej niezbędnego dostępu do drogi publicznej ani do należących do niej budynków gospodarczych. Powódka dodała, że wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych w budynkach (...) znajdujących się na działce nr (...) wyrazili zgodę na wystąpienie z niniejszym powództwem i uchwałą nr (...) z (...) r. upoważnili Zarząd Wspólnoty do podejmowania wszelkich niezbędnych działań prawnych. Legitymację bierną pozwanych jako właścicieli nieruchomości władnącej powódka uzasadniła treścią art. 295 k.c.

W odpowiedzi na pozew (k. 126-130) pozwana M. K. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana M. K. (1) przyznała, że jest właścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wielolokalowym, położonej w W. przy Alejach (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Dodała, że wyłączne prawo własności tej nieruchomości nabyła w wyniku ugody zawartej z pozwanym M. K. (2) przed Sądem Rejonowym w Wołowie (...) r. w sprawie o podział małżeńskiego majątku wspólnego, sygn. akt I Ns (...). Pozwana przyznała, że bezsporne jest również, że będąca przedmiotem własności strony powodowej nieruchomość jest obciążona na rzecz nieruchomości pozwanej ograniczonym prawem rzeczowym w postaci bezterminowej i nieodpłatnej służebności drogi koniecznej polegającej na swobodnym prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...) (obecnie nr (...)) do działki nr (...). Pozwana zarzuciła, że od czasu ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego umową zawartą 07 sierpnia 2007 r. pomiędzy pozwaną i jej mężem a Z. K., nie zaszyły żadne okoliczności uzasadniające powództwo w oparciu o przepis art. 295 k.c. Pozwana wskazała, że uzasadnienie faktyczne żądania pozwu ogranicza się do wskazania, że służebność gruntowa stanowi obciążenie nieruchomości strony powodowej, co przecież samo w sobie jest treścią ograniczonego prawa rzeczowego, którego powstanie skutkuje ograniczeniem wykonywania prawa własności nieruchomości obciążonej, a ściślej rzecz biorąc niektórych uprawnień mieszczących się w ramach jego treści. Skoro zatem ograniczone prawo rzeczowe w istocie swej stanowi dolegliwość dla władającego nieruchomości obciążoną, to dolegliwość ta nie może sama w sobie stanowić podstawy zmiany treści służebności lub jej zniesienia. Tymczasem strona powodowa wystąpiła przeciwko pozwanej z powództwem o zniesienie służebności gruntowej, uzasadniając to po pierwsze tym, że nieruchomość władnąca nie wymaga drogi koniecznej, gdyż w chwili obecnej ma zapewniony odpowiedni dostęp do drogi publicznej, a ponadto, iż rzekomo służebność ta utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, co jest twierdzeniem nieprawdziwym, nielogicznym i nieudowodnionym. Pozwana zarzuciła, iż już samo zapoznanie się z mapą ewidencyjną prowadzoną przez Starostwo Powiatowe w W. dla obydwu nieruchomości prowadzi do konstatacji, że nieruchomość pozwanej, w porównaniu od nieruchomości sąsiednich, w tym będących własnością strony powodowej, charakteryzuje się niewielkim stosunkiem powierzchni pod budynkiem do gruntu niezabudowanego. Granice działki pozwanej przebiegają możliwie najbliżej ścian budynku w odniesieniu do norm prawa budowlanego. Pozwana wskazała, że treść zawartej umowy sprzedaży była wynikiem prowadzonych przez strony negocjacji, w tym woli kupującego, poprzednika prawnego strony powodowej, aby przedmiotem sprzedaży był możliwie jak największy obszar gruntu, tak, by planowana przez niego inwestycja - budowa bloków mieszkalnych - spełniała przesłanki dotyczące wymaganej prawem budowlanym powierzchni działki i tym samym uzyskała stosowne pozwolenia odpowiednich organów nadzoru budowlanego. Pozwana wskazała, że stronom umowy sprzedaży było już wówczas wiadome jakie potrzeby użytkowników obydwu sąsiadujących nieruchomości winny być przedmiotem kompromisu, strony znały bowiem przeznaczenie swych nieruchomości, w tym liczbę przyszłych mieszkańców. Sprzedający - pozwani, uzależniali przeniesienie na kupującego prawa własności nieruchomości od pozostawienia

użytkownikom nieruchomości nr (...) możliwości przejazdu przez sprzedawaną nieruchomość oraz parkowania na niej pojazdów. Takie stanowisko pozwanych było uzasadnione okolicznością, iż wejścia do lokali użytkowych znajdują się od strony podwórza, nie zaś od ulicy. Pozwani, jak i kupujący wiedzieli zatem, że użytkownicy lokali znajdujących się na parterze budynku muszą mieć zapewniony dojazd (w tym ciężarówek z towarem) nie tylko od strony Alei (...), ale również od tylnej strony budynku. Pozwana zarzuciła, iż w tym stanie rzeczy całkowicie gołosłowne są twierdzenia powódki, iż prawo rzeczowe, którego dotyczy niniejsze postępowanie, utraciło dla nieruchomości władnącej znaczenie. Ponadto powódka nie wskazuje żadnych okoliczności, które na taką zmianę miałyby wskazywać, a mianowicie co takiego wydarzyło się od czasu przeniesienia prawa własności nieruchomości obciążonej, że użytkownicy lokali przestaliby posiadać potrzebę dojazdu do wejść do budynku znajdujących się po stronie przeciwległej do ulicy. Pozwana podkreśliła, że w chwili ustanawiania ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa przechodu i przejazdu nieruchomość władnąca posiadała dostęp do drogi publicznej, to jest do Alei (...), a zatem nie brak takiego dostępu uzasadniał ustanowienie takiego prawa wolą stron. Pozwana wskazała nadto, że art. 295 k.c. konstituuje możliwość zniesienia służebności gruntowej ze względu na przesłanki dotyczące nieruchomości władnącej, nie zaś obciążonej, stąd rozważania powódki na temat potrzeb mieszkańców nieruchomości obciążonej nie mają w niniejszej sprawie znaczenia, tym bardziej, że nabywcy lokali znali lub powinni znać treść księgi wieczystej nieruchomości obciążonej, a tym samym wynikające z tego prawa niedogodności. Pozwana podkreśliła, że od czasu ustanowienia prawa rzeczowego nie nastąpiła żadna zmiana stanu faktycznego uzasadniająca zmianę treści służebności gruntowej.

Wobec skutecznego cofnięcia pozwu co do pozwanego M. K. (2) ze zrzeczeniem się roszczenia (oświadczenie pełnomocnika powódki złożone na rozprawie 18 czerwca 2013 r. k. 150), postanowieniem wydanym na rozprawie 18 czerwca 2013 r., Sąd umorzył postępowanie w tej części, to jest co do pozwanego M. K. (2) (k. 152).

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:

Małżonkowie M. K. (2) i M. K. (1) byli właścicielami na prawach wspólności małżeńskiej majątkowej, nieruchomości gruntowej położonej w W. przy Alejach (...) o łącznej powierzchni 0,2739 ha, zabudowanej budynkiem wielolokalowym, w którym znajduje się pięć lokali mieszkalnych i trzy lokale użytkowe.

W związku z zamiarem zawarcia umowy sprzedaży niezabudowanej części nieruchomości doszło do wydzielenia z tej nieruchomości działki numer (...) o powierzchni 0,0561 ha zabudowanej budynkiem wielolokalowym oraz niezabudowanej działki numer (...) o powierzchni 0,2178 ha, która miała być zbyta celem realizacji inwestycji zabudowy wielorodzinnej.

Podział ten był wynikiem negocjacji (...) z przyszłym nabywcą Z. K., który chciał, aby przedmiotem sprzedaży był możliwie jak największy obszar gruntu, tak, by planowana przez niego inwestycja zabudowy wielorodzinnej spełniała przesłanki dotyczące wymaganej prawem budowlanym powierzchni działki i tym samym umożliwiała uzyskanie stosownych pozwoleń odpowiednich organów nadzoru budowlanego.

Z kolei warunkiem M. K. (2) i M. K. (1) było zapewnienie drogi dojazdowej przez zbywaną nieruchomość do ich budynku wielolokalowego posadowionego na działce nr (...) oraz ośmiu miejsc parkingowych na zbywanej nieruchomości po jednym do każdego z lokali znajdujących się w tym budynku.

dowody: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 66-71,

zeznania świadka Z. K. k.150,

przesłuchanie pozwanej M. K. (1) k. 156-158;

Umową sprzedaży zawartą 07 sierpnia 2007 r. w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr (...)), Z. K. nabył od małżonków M. K. (2) i M. K. (1) nieruchomość obejmującą niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,2178 ha, położoną w W. przy Alejach (...).

Stosownie do § 9. umowy sprzedaży kupujący Z. K., celem zwiększenia użyteczności należącej do pozwanych działki nr (...), ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli tej nieruchomości na działce nr (...) bezterminową i nieodpłatną służebność drogi koniecznej polegającą na swobodnym prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do działki nr (...) oraz bezterminową i nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z ośmiu wyznaczonych miejsc parkingowych w obrębie działki nr (...).

dowody: umowa sprzedaży z (...)r. k. 7-11;

odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 66-71,

zeznania świadka Z. K. k.150-151,

przesłuchanie pozwanej M. K. (1) k. 156-157;

Nabywca niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 0,2178 ha, po uzyskaniu stosownych pozwoleń, zrealizował inwestycję budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, boksów garażowych wraz z parkingiem i elementami małej architektury. Następnie działka nr (...) została połączona z działką (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym nr (...), w wyniku czego powstała nieruchomość stanowiąca działkę oznaczoną geodezyjnie numerem (...), zabudowaną budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nr (...), w których wyodrębniono własność lokali mieszkalnych (dziesięciu w budynku nr (...) i jedenastu w budynku nr (...)), które Z. K. sprzedał obecnym właścicielom wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej.

dowody: decyzja nr (...)r. k. 28-29,

projekt zagospodarowania terenu k. 55,

mapa ewidencyjna k. 56;

odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 72-92,

W dziale III. księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IX Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w W. dla nieruchomości położonej w W. przy Alejach (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną geodezyjnie numerem (...), AM 27, zabudowaną budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, wpisane są ograniczone prawa rzeczowe - bezterminowa i nieodpłatna służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...), polegająca na swobodnym prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do działki nr (...) oraz bezterminowa i nieodpłatna służebność gruntową na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...), polegająca na prawie korzystania z ośmiu wyznaczonych miejsc parkingowych w obrębie działki nr (...).

dowód odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 72-92,

Nieruchomość położona w W. przy Alejach (...) stanowiąca działkę oznaczoną geodezyjnie numerem (...), o powierzchni 0,0561 ha, zabudowana budynkiem wielolokalowym, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IX Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych z siedzibą w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wskutek ugody zawartej (...)r. pomiędzy M. K. (1) i M. K. (2) przed Sądem Rejonowym w Wołowie I. Wydziałem Cywilnym w sprawie o podział majątku wspólnego, sygn. akt I Ns 160/12, stanowi wyłączną własność pozwanej M. K. (1).

dowody: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 66-71,

wypis z protokołu z treścią ugody z (...)r. k. 134,

przesłuchanie pozwanej M. K. (1) k. 156;

Nieruchomość pozwanej jest zlokalizowana przy drodze publicznej, przy Alejach (...).

W budynku posadowionym na tej nieruchomości znajduje się osiem lokali, w tym pięć mieszkalnych i trzy użytkowe. Główne wejście do budynku pozwanej znajduje się od Alei (...). Dwa z lokali użytkowych mają wejścia od frontu budynku, a jeden z tyłu budynku.

Wejście na teren nieruchomości pozwanej od Alei (...) jest możliwe dla pieszych przez bramkę i prowadzące od niej schody z trzema stopniami w dół. Takie rozwiązanie wynika z różnicy poziomów pomiędzy drogą publiczną a nieruchomością pozwanej.

Dojazd od drogi publicznej (Alei (...)) do budynku pozwanej odbywa się przez sąsiednią działkę numer (...), będącą własnością powodowej wspólnoty mieszkaniowej, wjazdem znajdującym się po prawej stronie budynku pozwanej, który ze względu na obniżony w tym miejscu krawężnik jest jedynym możliwym.

Z wjazdu tego korzystają zarówno właściciele lokali mieszkalnych budynków nr (...), jak również lokatorzy i użytkownicy lokali pozwanej, którzy parkują swoje samochody na terenie działki nr (...).

dowody: przesłuchanie członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej J. W. k. 155-156;

przesłuchanie pozwanej M. K. (1) k. 156-158;

W związku z różnicą poziomów i zakazem naruszania zabytkowego krawężnika Alei (...), jak również z uwagi na ograniczoną zabudowę powierzchnię działki pozwanej nr (...), brak jest możliwości wykonania innego dojazdu od drogi publicznej do budynku wielolokalowego pozwanej.

Dojazd ten jest niezbędny ze względu na konieczność zapewnienia możliwości dostawy towarów do lokali użytkowych znajdujących się w budynku pozwanej, odbioru odpadów z nieruchomości pozwanej, jak również celem umożliwienia dojazdu lokatorów i użytkowników lokali pozwanej, którzy na działce nr (...) parkują swoje samochody w ramach wykonywanej służebności gruntowej (korzystania z miejsc parkingowych).

dowód przesłuchanie pozwanej M. K. (1) k. 156-158;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w W. przy Alejach (...) żądała zniesienia bezterminowej i nieodpłatnej służebności drogi koniecznej polegającej na swobodnym prawie przejazdu i przechodu, obciążającej działkę numer (...), obecnie numer (...), AM (...), położoną przy Alejach (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), ustanowionej na rzecz każdego właściciela działki numer (...), która obecnie stanowi własność pozwanej M. K. (1). Żądanie to oparto na twierdzeniu, że nieruchomość władająca, to jest działka nr (...) nie wymaga drogi koniecznej, gdyż w chwili obecnej ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, co wynika z projektu zagospodarowania przestrzennego obszaru AM (...) Miasta W. oraz mapy ewidencyjnej - jedna z granic nieruchomości władającej na całej długości przylega do Alei (...), a zatem ma zapewniony bezpośredni i nieograniczony żadnymi obiektywnymi przeszkodami dostęp do drogi publicznej. W obecnym stanie faktycznym, zdaniem powódki, dalsze istnienie służebności nie znajduje oparcia w art. 145 § 1 k.c. ani w ogólnym przepisie ar. 285 § 2 k.c., co w pełni uzasadnia jej zniesienie bez wynagrodzenia w myśl art. 295 k.c. Powódka podniosła, że przedmiotowa służebność utraciła wszelkie znaczenie dla działki nr (...), wobec czego jest ona nieuzasadnionym i nadmiernym obciążeniem dla działki nr (...), nie służy bowiem zapewnieniu jej niezbędnego dostępu do drogi publicznej ani do należących do niej budynków gospodarczych.

Pozwana M. K. (1) wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że twierdzenia powódki, iż prawo rzeczowe, którego dotyczy niniejsze postępowanie, utraciło dla nieruchomości władającej znaczenie są całkowicie gołosłowne, a przy tym nieprawdziwe. Pozwana zarzuciła, że sprzedający uzależniali przeniesienie na kupującego prawa własności nieruchomości od pozostawienia użytkownikom nieruchomości nr (...) możliwości przejazdu przez sprzedawaną

nieruchomość oraz parkowania na niej pojazdów, co było spowodowane koniecznością zapewnienia użytkownikom lokali możliwości dojazdu (w tym ciężarówek z towarem) od tylnej strony budynku. Podkreśliła, że w chwili ustanawiania ograniczonego prawa rzeczowego w postaci prawa przechodu i przejazdu nieruchomość władająca posiadała dostęp do drogi publicznej, to jest do Alei (...), a zatem nie brak takiego dostępu uzasadniał ustanowienie takiego prawa wolą stron. Z kolei od czasu ustanowienia przedmiotowego prawa rzeczowego nie nastąpiła żadna zmiana stanu faktycznego uzasadniająca zmianę treści służebności drogi koniecznej. Powódka natomiast nie wskazuje żadnych okoliczności, które na taką zmianę miałyby wskazywać. Nadto pozwana zarzuciła, że uzasadnienie faktyczne żądania pozwu ogranicza się do wskazania, że przedmiotowa służebność gruntowa stanowi obciążenie nieruchomości strony powodowej, co przecież samo w sobie jest treścią ograniczonego prawa rzeczowego i nie może stanowić samoistnej podstawy zmiany treści służebności lub jej zniesienia.

Na wstępie wyjaśnić należy, iż przesłanką powództwa opartego na art. 295 k.c. jest okoliczność, że służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Ma to miejsce wtedy, gdy służebność przestała przynosić jakkolwiek 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). Uprawnionym do wystąpienia z żądaniem zniesienia służebności gruntowej bez wynagrodzenia jest właściciel nieruchomości obciążonej, zaś legitymowanym biernie jest właściciel nieruchomości władnącej.

Powódka oparła żądanie zniesienia służebności drogi koniecznej bez wynagrodzenia na twierdzeniu, że przedmiotowa służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Argumentacja powódki opierała się na kwestionowaniu zasadności ustanowienia służebności drogi koniecznej ze względu na to, że nieruchomość pozwanej posiada dostęp do drogi publicznej oraz z uwagi na uciążliwość dla nieruchomości obciążonej.

W uzasadnieniu wyroku z 26 listopada 1999 r. (III CKN 467/98, OSNCP 2000, nr 5, poz. 102) 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. Przy ocenie, czy przesłanka ta zachodzi, zbędne jest rozważanie motywów orzeczenia ustanawiającego służebność. Znaczenie służebności drogi koniecznej określa bowiem treść art. 145 § 1 k.c. Stosownie do tego przepisu, droga konieczna zapewniać ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych. Oznacza to, że droga konieczna traci wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej, jeżeli nie jest przydatna dla jej dostępu do drogi publicznej ani do budynków gospodarskich.

W okolicznościach faktycznych rozpatrywanej sprawy niesporne jest, iż nieruchomość pozwanej ma dostęp do drogi publicznej, bowiem położona jest przy Alejach (...). Jednak, jak wynika z ustaleń stanu faktycznego poczynionych w oparciu o dowody z dokumentów w postaci mapy ewidencyjnej i projektu zagospodarowania terenu oraz z przesłuchania stron, dostęp ten jest ograniczony poprzez brak możliwości dojazdu od drogi publicznej do znajdującego się na nieruchomości pozwanej budynku wielolokalowego. Wynika to z konkretnych uwarunkowań, a mianowicie różnicy poziomów pomiędzy drogą publiczną a nieruchomością pozwanej oraz zakazu naruszania istniejącego wysokiego zabytkowego krawężnika Alei (...). Z tego też względu wejście na teren nieruchomości pozwanej od Alei (...) jest możliwe tylko dla pieszych przez bramkę i prowadzące od tej bramki schody z trzema stopniami w dół. Taki stan faktyczny istniał w chwili ustanawiania służebności drogi koniecznej umową z 07 sierpnia 2007 r. i do chwili obecnej nie uległ zmianie, co nie jest między stronami sporne.

Z kolei droga konieczna dojazdowa od drogi publicznej (Alei (...)) do budynku pozwanej przebiega przez wjazd znajdującym się po prawej stronie od budynku pozwanej, który ze względu na obniżony w tym miejscu krawężnik jest jedynym możliwym, a który znajduje się na działce numer (...) i przebiega przez tę działkę, będącą własnością powodowej wspólnoty mieszkaniowej.

Jak ustalono w oparciu o przesłuchanie pozwanej M. K. (1), w budynku pozwanej znajduje się osiem lokali, w tym pięć mieszkalnych i trzy użytkowe. Dojazd do tego budynku jest zatem niezbędny ze względu na konieczność zapewnienia możliwości dostawy towarów do lokali użytkowych znajdujących się w budynku pozwanej, z których jeden ma

wejście od tyłu budynku, odbioru odpadów z nieruchomości pozwanej, jak również celem umożliwienia lokatorom i użytkownikom lokali pozwanej parkowania swoich samochodów na działce nr (...) w ramach wykonywanej służebności gruntowej (prawa do korzystania z miejsc parkingowych). Powyższe potrzeby legły u podstaw ustanowienia przedmiotowej służebności drogi koniecznej, która w dalszym ciągu stanowi jedyną możliwość dojazdu od drogi publicznej do budynku pozwanej. Zatem nie zupełny brak dostępu do drogi publicznej, lecz brak dostępu odpowiedniego do potrzeb nieruchomości pozwanej był przyczyną ustanowienia służebności drogi koniecznej.

W tym miejscu przypomnieć trzeba, że art. 145 § 1 k.c. stanowi o odpowiednim dostępie do drogi publicznej. Wedle ugruntowanych w tym zakresie poglądów doktryny i orzecznictwa droga konieczna powinna służyć uzyskaniu dostępu do drogi publicznej w każdej niezbędnej postaci, a więc umożliwiać dojście i dojazd stosowny do potrzeb (art. 145 § 1 in fine k.c.).

W tym kontekście, w stanie faktycznym niniejszej sprawy, dostęp nieruchomości pozwanej do drogi publicznej z pewnością nie jest wystarczający, zatem nie jest on odpowiedni w rozumieniu art. 145 k.c. Z kolei charakter wskazanych potrzeb nieruchomości pozwanej nie może budzić wątpliwości co do tego, iż są to potrzeby uzasadnione ze względu na przeznaczenie budynku posadowionego na nieruchomości pozwanej.

Podkreśla się, że służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (art. 285 § 2 k.c.). Dopiero w razie odpadnięcia tej przesłanki funkcjonalnej ustanowiona służebność traci rację bytu, stając się dla nieruchomości władnącej bezużyteczną. Mimo, iż poza sporem jest, że nieruchomość władnąca dysponuje dostępem do drogi publicznej poprzez fakt, że jedna z jej granic przylega do drogi publicznej, to z przeprowadzonego postępowania dowodowego jednoznacznie wynika, że dostęp nieruchomości pozwanej do drogi publicznej, z przyczyn wyżej omówionych, jest nieodpowiedni i niewystarczający dla potrzeb nieruchomości pozwanej. Powyższy stan rzeczy potwierdził w swych zeznaniach świadek Z. K., który jako strona umowy sprzedaży, mocą której ustanowiona została przedmiotowa służebność, potwierdził, że przyczyną jej ustanowienia była potrzeba zapewnienia drogi dojazdowej do budynku pozwanej w celu umożliwienia dostaw do sklepów zlokalizowanych na parterze tego budynku. Wobec powyższego nie sposób podzielić argumentacji powódki, iż służebność polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do działki nr (...) nie koresponduje z funkcjonalnie uzasadnionymi potrzebami nieruchomości władnącej.

Tym samym twierdzenie powódki, że przedmiotowa służebność drogi koniecznej utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie jest chybione. Tym bardziej także, że od czasu ustanowienia przedmiotowego prawa rzeczowego nie nastąpiła żadna zmiana stanu faktycznego w zakresie dostępu nieruchomości pozwanej do drogi publicznej.

Podkreślić w tym miejscu trzeba, że przepis art. 295 k.c. może znaleźć zastosowanie dopiero wówczas, gdy służebność gruntowa nie zwiększa już w żadnym stopniu użyteczności gospodarczej nieruchomości władnącej, a więc stała się bezużyteczna (por. R. Czarnecki (w:) Kodeks..., s. 741; A. Wąsiewicz (w:) System..., s. 712; J. Szachułowicz (w:) Kodeks..., s. 642643). W związku z tym nie ma znaczenia dla bytu roszczenia o zniesienie służebności, czy i w jakim stopniu istniejąca formalnie służebność jest uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej. Jak wynika natomiast z ustalonych okoliczności faktycznych, służebność drogi koniecznej obciążająca nieruchomość powódki na rzecz pozwanej ma istotne znaczenie dla nieruchomości władnącej, bowiem zwiększa jej użyteczność, co było celem jej ustanowienia.

Póki więc przedmiotowa służebność gruntowa nie utraci wszelkiego znaczenia dla nieruchomości władnącej (art. 295 k.c.), ewentualnie skutek zmiany stosunków stanie się szczególnie uciążliwa dla nieruchomości obciążonej, a przy tym nie będzie konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej (art. 294 k.c.), przesłanki do jej zniesienia nie zostaną spełnione. Dodać w tym miejscu trzeba, że nie nastąpiła zmiana stosunków, o której mowa w art. 294 k.c., czy to w zakresie okoliczności związanych z wykonywaniem przedmiotowej służebności, czy też ogólna zmiana stosunków społeczno - gospodarczych, skutkująca wytworzeniem stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla nieruchomości obciążonej, której zaistnienie łącznie z ustaleniem, że służebność nie jest już konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej uzasadniałoby zniesienie służebności za wynagrodzeniem.

Co również istotne, istnienie powyższych okoliczności winien wykazać właściciel nieruchomości obciążonej, jako strona, która z faktu wywodzi skutki prawne. Tymczasem powódka, poza kwestionowaniem zasadności ustanowienia przedmiotowej służebności oraz ogólnymi twierdzeniami, iż jest ona nadmiernym obciążeniem dla jej nieruchomości, nie wykazała się inicjatywą dowodową w powyższym zakresie, zaś zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, aby powyższe przesłanki zostały spełnione. Można w tym miejscu jedynie dodać, jak trafnie zarzuciła pozwana, iż obciążenie nieruchomości samo w sobie stanowi treść ograniczonego prawa rzeczowego, którego powstanie skutkuje ograniczeniem wykonywania niektórych uprawnień mieszczących się w ramach prawa własności nieruchomości obciążonej.

Nadmienić trzeba, iż wniosek dowodowy pełnomocnika powódki o dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości zgłoszony na rozprawie 25 lipca 2013 r. (k. 158) podlegał oddaleniu jako spóźniony, przy czym brak było okoliczności, o których mowa w art. 207 § 6 k.p.c., przemawiających za jego uwzględnieniem.

W tym stanie faktycznym i prawnym, po wszechstronnym rozważeniu całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego, z przyczyn wskazanych powyżej powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie II. sentencji wyroku Sąd oparł na zasadzie odpowiedzialności z wynik procesu wyrażonej w art. 98 k.p.c. i zasądził od przegrywającego na rzecz pozwanej koszty procesu w wysokości 257 zł, na które składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 240 zł ustalone w oparciu o § 8 pkt 3 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r. nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz opłata skarbową uiszczoną od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.