

Sygn. akt XV Ca 904/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Godlewski

Sędzia: SO Anna Paszyńska-Michałowska (spr.)

Sędzia: SR del. Katarzyna Sokólska

Protokolant: prot. sąd. Olga Nowak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 listopada 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa M. K. i S. G.

przeciwko E. J. i A. J.

o zniesienie służebności

na skutek apelacji wniesionych przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 18 marca 2014 r.

sygn. akt IX C 66/13

1. oddała obie apelacje;

2. zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 120 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym.

/-/ A. Paszyńska-Michałowska /-/ K. Godlewski /-/ K. Sokólska

UZASADNIENIE

Powódka M. K. wniosła o zniesienie służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomości przy ul. (...) w P., która stanowi współwłasność powódki, E. J. i S. G., ustanowionej na rzecz nieruchomości władnącej, położonej w P. przy ul. (...), będącej współwłasnością pozwanych E. i A. J.. W uzasadnieniu pozwu M. K. podniosła, że aktem notarialnym z dnia 27 kwietnia 1988 r. W. i J. G., rodzice powódki, E. J., a także S. G., jako współwłaściciele nieruchomości obciążonej ustanowili służebność drogi koniecznej na rzecz nieruchomości władnącej, która stanowi obecnie przedmiot współwłasności pozwanych. Po śmierci W. i J. G. nieruchomości obciążoną nabyli w drodze spadkobrania powódka oraz E. J. i S. G., po 1/3 części każde z nich. Powódka argumentowała, że nieruchomości pozwanych fizycznie i administracyjnie położona jest przy ul. (...), stanowiącej drogę wewnętrzną utwardzoną kostką brukową, zlokalizowaną na działce nr (...), której właścicielem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P.. W świetle powyższego, wedle powódki nie istnieje już potrzeba funkcjonowania służebności na działce obciążonej. Służebność nie zwiększa już bowiem w żadnym stopniu użyteczności gospodarczej nieruchomości władnącej. Jako podstawę

prawną żądania pozwu powódka wskazała art. 295 k.c. Powódka ubocznie podała, iż ziścił się warunek, do czasu zaistnienia którego służebność została ustanowiona, gdyż została wybudowana utwardzona droga, z której pozwani mogą korzystać celem dojazdu do swej nieruchomości (ul. (...)).

S. G. przystąpił do sprawy w charakterze powoda i poparł w całości stanowisko powódki.

W odpowiedzi na pozew pozwani domagali się oddalenia powództwa. Potwierdzili, że służebność gruntowa drogi koniecznej została ustanowiona aż do czasu wybudowania drogi utwardzonej na rzecz nieruchomości władnącej. Przyznali również, że będąca ich współwłasnością nieruchomość władnąca przylega do ul. (...), która jest obecnie utwardzona. Jednocześnie podkreślili, że nie posiadają dostępu do swej nieruchomości od strony ul. (...), a ulica ta nie została wybudowana na rzecz nieruchomości władnącej. Zdaniem pozwanych ulica ta stanowi drogę prywatną, która powstała na rzecz właścicieli domów w zabudowie szeregowej, przy czym wspomniana droga zamykana jest szlabanem i dla właścicieli pozostałych nieruchomości przejazd tamtędy jest niemożliwy.

Wyrokiem z dnia 18 marca 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

1. oddalił powództwo,
2. zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwoty po 120 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Rodzice powodów oraz pozwanej W. i J. małżonkowie G. byli na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej współwłaścicielami działki nr (...) (obecnie (...)) położonej w P. przy ul. (...).

E. J. i A. J. byli na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Nieruchomość należąca do małżonków J. położona jest w ten sposób, że z jednej strony graniczy z ulicą (...), a od ulicy (...) oddziela ją działka nr (...) oraz działki nr (...).

Wobec faktu, iż nieruchomość E. i A. J. nie miała dostępu do drogi publicznej, początkowo korzystali oni na podstawie porozumienia z sąsiadem z przechodu i przejazdu przez przyległą działkę w kierunku stanowiącej drogę publiczną ulicy (...). Działka ta jednak została sprzedana, a jej nabywca nie wyraził zgody na ustanowienie na rzecz pozwanych odpowiedniej służebności. Wówczas W. i J. małżonkowie G. postanowili ustanowić dla pozwanych służebność drogi przez działkę nr (...), co znalazło odzwierciedlenie w treści pisemnego aneksu do umowy sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) z dnia 30 września 1987 r. Z aneksu tego wynikało, iż W. i J. G. wydzieliła ową „drogę” i następnie przekazała ją w darowiźnie na rzecz pozwanych. Zawarcie umowy darowizny w przepisanej formie nastąpić miało do 31 grudnia 1987 r., jednak nigdy do tego nie doszło i małżonkowie J. dalej pozbawieni byli formalnego dostępu do drogi publicznej.

W dniu 27 kwietnia 1988 r. E. i A. J. zawarli z W. i J. G. w formie aktu notarialnego umowę o ustanowieniu na nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., działka nr (...) służebności gruntowej -prawa drogi/przejazdu i przechodu nieodpłatnie do czasu wybudowania drogi utwardzonej na rzecz właścicieli nieruchomości władnącej przy ul. (...). Powyższa służebność została wpisana do księgi wieczystej tej nieruchomości władnącej, jak i obciążonej.

Po śmierci W. G. cały spadek po nim, w tym nieruchomość obciążoną odziedziczyła J. G.. W marcu 2011 r. zmarła J. G.. Spadek po niej z mocy ustawy nabyły dzieci E. J., S. G. i M. K., każde z nich do 1/3 części. Do masy spadkowej po zmarłej wchodziła m.in. nieruchomość obciążona.

Aktualnie posesja przy ul. (...) znajduje się w posiadaniu S. G..

Ulica (...) stanowi własność tabularną Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.. Spółdzielnia ta nie odbiera korespondencji pod adresem wskazanym w Krajowym Rejestrze Sądowym, a w postępowaniach sądowych zastępowana jest przez

kuratora. Ulica (...) to droga utwardzona (nawierzchnią typu (...)), oświetlona, do której dostęp dla osób postronnych zamknięty jest szlabanem oraz tabliczką z napisem „teren prywatny”. Jest to de facto droga dojazdowa dla mieszkańców szeregowców pobudowanych przy niej - po jej prawej stronie spoglądając od ul. (...). Po przeciwległej stronie (a więc tam, gdzie położona jest nieruchomości władnąca) znajduje się poza dojściem do posesji oznaczonej jako „nr (...)” tylko jedna furtka i brama wjazdowa, bez wskazania numeru, granica jest zarośnięta. Poza tym wzdłuż ulicy (...) po jej lewej stronie ciągną się ogrodzenia, rosną tuje i wysokie drzewa oraz stoją latarnie uliczne, za którymi to nasadzeniami i urządzeniami znajdują się w większej części niezabudowane działki. Także nieruchomości pozwanych oddzielona jest od ul. (...) nasadzeniami z kilkunastoletnich tui i dodatkowo innych krzewów. W sprawie o sygn. akt I Ns (...) tutejszego Sądu została ustanowiona na rzecz A. i R. S. służebność drogi koniecznej do działki nr (...) w przebiegu ulicy (...).

Pismem z dnia 7 listopada 2012 r. M. K. wezwała E. J. oraz A. J. do dobrowolnego zrzeczenia się służebności gruntowej - prawa drogi przejazdu i przechodu ustanowionej aktem notarialnym z dnia 27 kwietnia 1988 r. przez W. i J. G..

Pozwani na działce nr (...) rozpoczęli budowę domu. W związku z tym korzystali oni z przedmiotowej służebności gruntowej, w czym usiłował przeszkodzić im S. G.. Pozwani w październiku 2011 r. wystąpili przeciwko S. G. z pozwem o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zakazanie naruszeń służebności w przyszłości - wyrokiem z dnia 6 sierpnia 2012 r. w sprawie o sygn. akt IX C (...) powództwo ich zostało uwzględnione w części nie objętej jego ograniczeniem.

Powodowie dokonali podziału działki nr (...) na działki nr (...), albowiem zamierzają podarować grunty dzieciom i wznieść drugi budynek mieszkalny (toczy się obecnie postępowanie administracyjne w tej kwestii).

Sąd Rejonowy wskazał, że opisany wyżej stan faktyczny w przeważającej części okazał się bezsporny oraz znany Sądowi z urzędu w związku z prowadzeniem w tym samym składzie także sprawy o sygn. akt. IX C (...).

Sąd Rejonowy zaznaczył, że na rozprawie strony oświadczyły, iż wobec przeprowadzenia przez ten sam skład Sądu wizji lokalnej w sprawie IX C (...), nie ma potrzeby ponawiania tej czynności. Akta tej sprawy posłużyły zatem w dużej mierze za kanwę rozstrzygnięcia, gdyż przeprowadzono w niej dowody istotne z punktu widzenia oceny roszczenia M. K. i S. G. (wizja lokalna, zeznania stron). Sąd Rejonowy uznał, iż dowody te można było wykorzystać w sprawie niniejszej i to bez potrzeby powtórnego ich przeprowadzania, zwłaszcza mając na względzie stanowiska stron.

Dokumenty zgromadzone w sprawie nie były przez żadną ze stron sporu kwestionowane, a i sam Sąd I instancji nie dopatrzył się podstaw do tego, by podważać ich moc dowodową z własnej inicjatywy.

Sąd przyjął nadto, że złożone do akt fotografie w powiązaniu z pozostałym materiałem dowodowym, zwłaszcza z wizją lokalną, stanowiły wiarygodne źródła ustalenia stanu faktycznego.

Zeznaniom S. G., E. J. i A. J. Sąd Rejonowy dał wiarę w całości, gdyż ich zeznania były szczere, spójne i logiczne, a także korespondowały z całym zebrany materiał dowodowym.

Sąd I instancji wskazał, że oddaleniu podlegały wnioski powodów i pozwanych o przeprowadzenie dowodu z odpisów ksiąg wieczystych dotyczących działek (...), jak też z aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 1988 r., gdyż dotyczyły one okoliczności bezspornych. Sąd oddalił nadto wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z „wydruku” działek nr (...) oraz „zdjęcia przedstawiającego służebność”. Kodeks postępowania cywilnego bowiem nie zna „dowodu z wydruku”. Co do fotografii - mogła ona obrazować co najwyżej nieruchomości obciążoną, nie zaś - jak wywodził pełnomocnik powódki - „służebność” (stanowiącą przecież rodzaj prawa rzeczowego). Wreszcie okoliczności, o których miały świadczyć wspomniane dowody, były znane sądowi z urzędu, albowiem przed tym samym składem orzekającym toczyła się sprawa z powództwa małżonków J. przeciwko S. G. o przywrócenie stanu zgodnego z prawem (sygn. akt IX C (...)). Stosownie natomiast do dyspozycji art. 228 § 1 i 2 k.p.c. fakty znane sądowi urzędowo nie wymagają dowodu.

Oddalony został wniosek pozwanych o przeprowadzenie dowodu z wyroku Sądu Rejonowego (...) sygn. akt. IX C (...) oraz akt sprawy o tej samej sygnaturze. Kodeks postępowania cywilnego nie przewiduje „dowodu z akt” - możliwe

jest dopuszczenie dowodu z konkretnych dokumentów w takich aktach się znajdujących, zaś tak sformułowanego wniosku dowodowego małżonkowie J. nie złożyli. Dalej, co do treści wyroku ze sprawy IX C (...), była ona bezsporna i dodatkowo znana Sądowi Rejonowemu z urzędu.

Rozważając zagadnienie legitymacji czynnej po stronie powodów Sąd Rejonowy wskazał, że powodowie reprezentowali łącznie 2/3 udziałów w nieruchomości obciążonej. Powołując się na treść art. 201 k.c. oraz art. 209 k.c. uzasadnił, że w ocenie Sądu I instancji można uznać, iż powództwo wytoczone przez M. K. samodzielnie miało charakter czynności zachowawczej, albowiem ukierunkowane było na unicestwienie obciążenia nieruchomości stanowiącej przedmiot wspólnego prawa. Nawet gdyby jednak przymiotu czynności z art. 209 k.c. temu powództwu odmawiać, jego wniesienie miało charakter czynności zarządu nieruchomością wspólną i to zarządu zwykłego. Pozew zaś sformułowany przez M. K. został poparty przez S. G., a sumarycznie osoby te dysponowały większością udziałów (pozostała 1/3 udziałów przypada pozwanej). Nie było też współuczestnictwa koniecznego pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami działki nr (...).

Sąd Rejonowy zaznaczył, że M. K. oraz S. G. żądanie swe oparli na dyspozycji art. 295 k.c. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie uzasadniał jednak wniosku, że ziściły się przesłanki zastosowania przywołanego przepisu. Jak ustalono, ulica (...) stanowi bowiem drogę prywatną przylegającą do nieruchomości władnącej, stanowiącej własność pozwanych. Nie sposób stwierdzić, jakoby małżonkowie J. posiadali nieskrępowany niczym dostęp do swej działki (a ściśle rzecz ujmując obecnie już dwóch działek geodezyjnych) właśnie przez ulicę (...). Działka nr (...) stanowiąca tę ulicę stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.. Sądowi z urzędu wiadomo, że Spółdzielnia ta nie odbiera korespondencji pod adresem wskazanym w Krajowym Rejestrze Sądowym, a w postępowaniach sądowych zastępowana jest przez kuratora. Dostęp do ww. drogi zagrodzony jest szlabanem, do którego pilota pozwany nie udostępniono, postawiono tam tabliczkę z napisem „teren prywatny” i osób spoza grona uprawnionych co do zasady nie wpuszcza się (także Sąd w trakcie wizji w sprawie IX C (...) zapytywał mieszkańców szeregowców posadowionych wzdłuż ulicy (...), czy możliwe jest odbycie czynności procesowej na tym terenie). Dalej, na całym przebiegu ulicy (...), po lewej jej stronie spoglądając od ulicy (...) ciągnie się ogrodzenie z siatki, w którym są dwa otwory - jeden z nich to brama na posesję (nie wiadomo, na jakiej zasadzie jej właściciel korzysta z dojazdu ulicą (...)), drugi to furka zamykana na kłódkę. Nadto rosną tam tuje i wysokie drzewa oraz stoją latarnie uliczne. Nieruchomość pozwanych oddzielona jest od ulicy (...) nie tylko wspomnianym płotem, ale i nasadzeniami z kilkunastoletnich tui i dodatkowo innych krzewów. W przedstawionych uwarunkowaniach trudno racjonalnie zakładać, by małżonkowie J. mogli swobodnie przedostawać się na swoją nieruchomość właśnie ulicą (...). Sądowi Rejonowemu z urzędu znany jest fakt, iż w sprawie o sygn. akt I Ns (...) konieczne było ustanawianie (odpłatnej) służebności przejazdu i przechodu ulicą (...) na rzecz właścicieli działki nr (...) - aż do momentu ukonstytuowania tego prawa orzeczeniem sądowym właściciele ci (R. i A. S.) nie mogli korzystać z drogi na działce nr (...). Tym samym i pozwani, aby zagwarantować sobie dostęp do własnego gruntu, musieliby przeprowadzić procedurę sądową celem ustanowienia na ich rzecz służebności na działce należącej do SM (...) (czy też ewentualnie na innych gruntach od strony ul. (...)) - byłby to krok nieracjonalny, skoro mogą korzystać z przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) i to na mocy umowy z 27 kwietnia 1988 r. całkowicie nieodpłatnie.

Zdaniem Sądu Rejonowego powodowie nie wykazali, że pozwani mają jakikolwiek inny dostęp do drogi publicznej, anieli przy wykorzystaniu służebności, a zatem Sąd nie mógł przyjąć, iż służebność gruntowa, której zniesienia domagali się M. K. i S. G., utraciła dla nieruchomości władnącej jakiegokolwiek znaczenie. Niemożliwe było więc uwzględnienie żądania pozwu na podstawie art. 295 k.c. Jest tak tym bardziej w kontekście planowanych przez pozwanych budów oraz podziału władnącej działki na dwie, gdzie tylko jedna przylega bezpośrednio do ulicy (...) (od której oddzielona jest płotem z siatki, latarniami ulicznymi i wieloletnimi nasadzeniami).

Powodowie wywodzili, że służebność nie zwiększa użyteczności nieruchomości w rozumieniu art. 285 § 2 k.c., wobec jednak ustalenia, że pozwani nie mają w żaden inny sposób zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej, twierdzenia pozwu w tej mierze okazały się bezpodstawne.

Sąd Rejonowy nie zaakceptował stanowiska M. K. i S. G., jakoby ziścił się warunek wskazany w umowie ustanawiającej służebność drogi koniecznej z 27 kwietnia 1988 r. (co mogłoby mieć znaczenie w aspekcie ewentualnego powództwa o ustalenie wygaśnięcia służebności, wytaczanego w oparciu o art. 189 k.p.c.). Otóż z kontraktu tego wprost wynika, iż służebność utrzymywać się będzie do momentu wybudowania utwardzonej drogi na rzecz nieruchomości władnącej. Jak ustalono droga wskazywana przez powodów (a mianowicie ulica (...)) wybudowana została nie na rzecz małżonków J., a na rzecz członków SM (...), którzy następnie nabyli na własność działki gruntu położone po prawej stronie tej ulicy patrząc od ul. (...), zabudowane domami szeregowymi. W ocenie Sądu Rejonowego, w świetle art. 65 k.c. stronom umowy z 27 kwietnia 1988 r. nie chodziło o przyszlą ulicę (...). Jak bowiem wiarygodnie zeznał pozwany, pod koniec lat 80-tych XX wieku nie było jeszcze mowy o powstaniu w tym miejscu ulicy, a Sądowi wiadomo z urzędu, że szeregowce wzdłuż działki nr (...) budowane były stopniowo pod koniec lat 90-tych i w okolicach roku 2000 - dopiero wówczas urządzono tam drogę dojazdową, którą praktycznie od razu zamknięto szlabanem. Wydaje się raczej, iż rodzicom powodów i pozwanej przyświecał cel wyodrębnienia z działki nr (...) i następczego urządzenia pasa służącego za dojazd do gruntu, дарowanego następnie pozwanym - o czym wnioskować można mając na uwadze zapisy porozumienia z 30 września 1987 r. Powodowie zaś nie zdołali wykazać, by w akcie notarialnym z 27 kwietnia 1988 r. chodziło właśnie o ulicę (...).

Powołując się na treść art. 321 § 1 k.p.c. oraz art. 187 § 1 k.p.c. Sąd I instancji wskazał, że skoro powodowie żądanie swe wywodzili tylko z art. 295 k.c., to brak było podstaw do rozpatrywania go przez pryzmat innych unormowań (w szczególności art. 293 i 294 k.c.), albowiem prowadziłyby to do złamania reguły ustanowionej w art. 321 § 1 k.p.c. Na marginesie Sąd zauważył, że przesłanki wywodzone z tych przepisów również nie ziściły się, gdyż pozwani, nie mając innego dostępu do drogi publicznej, cały czas ze służebności korzystają, o czym świadczyć może toczące się pod sygn. akt IX C (...) postępowanie o zaniechanie przez S. G. naruszeń w tej mierze.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 105 § 1 k.p.c., obciążając powodów jako przegrywających postępowanie kosztami zastępstwa procesowego przeciwników w wysokości 240 zł, przyznając je im od powodów w częściach równych po 120 zł (po obu stronach występowało współuczestnictwo materialne, więc przyznano pozwanym jedno wynagrodzenie pełnomocnika).

Apelacje od powyższego wyroku złożyli powodowie.

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Rejonowego w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego:

a. art. 236 k.p.c. poprzez niewydanie postanowienia dowodowego co do dowodów, z których Sąd ostatecznie skorzystał i to jeszcze w takim czasie, aby powódka mogła spokojnie przeanalizować dowody mające służyć do wyjaśnienia sprawy i to w sytuacji, gdy Sąd w uzasadnieniu zaskarżanego wyroku niejednokrotnie wskazuje, że okoliczności sprawy zostały ustalone na podstawie faktów znanych Sądowi z urzędu oraz np. „protokołu wizji lokalnej z dnia 25 maja 2012 r. - k. 131-138 akt o sygn. IX C (...)”, jak również innych kart akt postępowania o sygn. IX C (...)wskazywanych w treści uzasadnienia, podczas gdy z tak dokonanego zapisu („oraz”) nie wynika, by okoliczności te zawierały się w „faktach znanych Sądowi z urzędu”, a dowody jako takie wymagają wydania przez Sąd postanowienia dowodowego, przy czym jednocześnie nie wszystkie dowody „znane sądowi z urzędu” znane były również powódce,

b. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w konsekwencji:

- ustalenie, że niemożliwym jest wjazd na posesję pozwanych od strony ulicy (...) z uwagi na istniejący tam płot oraz rosnące kilkuletnie tuje, podczas gdy usunięcie takich nasadzeń (dokonanych zresztą przez samych pozwanych) nie wymaga dużego nakładu pracy, nie jest skomplikowane, a zatem możliwe do wykonania, a samo istnienie nasadzeń w postaci krzaków nie może stanowić argumentu przemawiającego za brakiem realnej możliwości dojazdu do działki pozwanych od strony ulicy (...),

- ustalenie, że niemożliwym jest dojazd do nieruchomości pozwanych od strony ulicy (...) oraz błędne odczytanie intencji rodziców powodów i pozwanej E. J., przyświecającej im przy ustanowieniu służebności gruntowej w sposób czasowy i pod warunkiem, a to na podstawie zeznań stron, które w ocenie Sądu były spójne i logiczne, podczas gdy z zeznań powoda S. G. dotyczących ulicy (...) jasno wynika, że „nasuwała się myśl, że tam właśnie postanie utwardzona droga”, a nadto pozwana wskazała, że „wydaje mi się, że rodzice mówiąc o wybudowaniu utwardzonej drogi mówili o drodze ul. (...)”, a zatem strony wskazały, że warunkiem zawartym w akcie ustanawiającym służebność było wybudowanie utwardzonej drogi, tj. ulicy (...) (a warunek ten ziścił się),

2. błąd w ustaleniach faktycznych skutkujący przyjęciem, że wybudowanie utwardzonej drogi (tj. utwardzonej ulicy (...)) nie stanowi spełnienia się warunku przewidzianego w akcie notarialnym, w którym służebność została ustanowiona,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, mające istotny wpływ na wynik sprawy:

a. art. 295 k.c. przez jego błędną wykładnię, skutkującą przyjęciem, że przepis ten nie stanowi właściwej podstawy do roszczenia powodów, polegającego na żądaniu zniesienia służebności bez wynagrodzenia, podczas gdy spełniony został warunek, ażeby służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, a sytuacja taka ma miejsce wtedy, gdy służebność przestała przynosić jakkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej, a więc gdy przesłanki ustanowienia służebności przestały istnieć, co też w niniejszej sprawie nastąpiło,

b. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji nieprawidłowe zbadanie przez Sąd celu zapisu w akcie notarialnym ustanawiającym służebność oraz sensu, jaki zapisowi temu przypisywali rodzice powodów oraz pozwanej E. J., a co za tym idzie rzeczywistej i właściwej wykładni złożonego przez nich oświadczenia woli o ustanowieniu służebności drogi koniecznej do czasu (a zatem nie na stałe, a na jakiś czas) wybudowania utwardzonej drogi (ul. (...), bo tylko tam mogła powstać droga inna niż pas służebności), skutkujące przyjęciem, że nie ziścił się warunek przewidziany w akcie notarialnym ustanawiającym służebność oraz błędnym uznaniem, że droga ta (ulica (...)) miała zostać wybudowana i utwardzona na rzecz pozwanych, podczas gdy intencją rodziców powodów oraz pozwanej E. J. było ustanowienie służebności do czasu wybudowania utwardzonej drogi, która mogłaby prowadzić do działki pozwanych od innej strony aniżeli ul. (...) i ustanowiona służebność, a nie która miałaby powstać tylko i wyłącznie na użytek pozwanych,

c. art. 93 § 2 k.c. poprzez jego pominięcie w analizie prawnej sprawy i nieuwzględnienie tego, że oczywiste zaniechania pozwanych w zapewnieniu dostępu do drogi dla ich nieruchomości w sposób inny niż przez nieruchomość obciążoną (poprzez zrealizowanie dojścia i dojazdu z wykorzystaniem ul. (...)), doprowadziły do ziszczenia warunku rozwiązującego i w konsekwencji do wygaśnięcia przysługującej im służebności.

Z powołaniem na powyższe zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Rejonowego w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 295 k.c. i przyjęcie przez Sąd, że służebność gruntowa ustanowiona na rzecz pozwanych nie utraciła dla nich znaczenia, mimo ustalenia, że nieruchomość pozwanych bezpośrednio przylega (graniczy) do ulicy (...) w P., stanowiącej drogę wewnętrzną utwardzoną kostką brukową, zlokalizowaną na działce nr (...), poprzez którą istnieje dostęp do drogi publicznej,

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na ustaleniu, że:

a. nie ziścił się warunek wskazany w umowie ustanawiającej służebność drogi koniecznej z 27 kwietnia 1988 r., wobec tego że ulica (...) wybudowana została nie na rzecz pozwanych, a na rzecz członków SM (...),

b. rodzicom pozwanej i powodów przyświecał cel wyodrębnienia z działki nr (...) i następczego urządzenia pasa służącego za dojazd do gruntu darowanego pozwany, pomimo tego, że służebność gruntowa została ustanowiona na rzecz pozwanych w dacie po porozumieniu z dnia 30 września 1987 r.

Z powołaniem na powyższe zarzuty powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedziach na apelacje pozwani wnieśli o oddalenie obu apelacji oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Obie apelacje okazały się bezzasadne.

Na wstępie należy odnieść się do zarzutów powódki dotyczących nie wydania postanowienia dowodowego co do dowodów, z których Sąd Rejonowy skorzystał, a znajdujących się w aktach innej sprawy o sygn. IX C 894/11. W tym zakresie należy wyjaśnić, że omawiany zarzut powódki opiera się w znacznej mierze na nieporozumieniu. Powołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku karty akt sprawy o sygn. IX C (...) dotyczą protokołów rozprawy, podczas której wyjaśnienia informacyjne i zeznania składały osoby przesłuchiwane również w niniejszej sprawie, tj. S. G. i E. J.. Rzeczone protokoły były powodowi i pozwanej odczytywane przez Sąd I instancji (k. 117 i 118), po czym osoby te potwierdzały swoje wcześniejsze wypowiedzi ze sprawy IX C (...), czyniąc je tym samym integralną częścią zeznań złożonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w niniejszej sprawie. Należy zatem dojść do wniosku, że Sąd Rejonowy oparł się na zeznaniach złożonych w niniejszej sprawie i objętych wydanym w niej postanowieniem dowodowym z dnia 5 marca 2014 r. (k. 117). W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji powołał się nadto na protokół wizji lokalnej przeprowadzonej w postępowaniu IX C (...) w dniu 25 maja 2012 r. Co jednak istotne, strony rozpoznawanej sprawy (w tym skarżący) wyraźnie wyraziły zgodę na zaniechanie ponownej wizji lokalnej i oparcie się na protokole wizji, która została już wcześniej przeprowadzona. Wobec powyższego również w tym przypadku nie sposób mówić o jakimkolwiek uchybieniu Sądu Rejonowego. Należy nadto dodać, że powódka zdaje się nie dostrzegać, iż Sąd Rejonowy nie przeprowadził dowodu „z akt sprawy IX C (...)” - wręcz przeciwnie, oddalił wniosek pozwanych o przeprowadzenie takiego dowodu, wyjaśniając, że przepisy Kodeksu postępowania cywilnego nie przewidują „dowodu z akt”, a jedynie możliwy jest dowód z konkretnych dokumentów znajdujących się w aktach (k. 116, 142). Także i z tej przyczyny zarzuty skarżące były całkowicie chybione.

Przechodząc do oceny dowodów i ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji należy wskazać, że Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia i przyjął je za własne (art. 382 k.p.c.). Ustalenia te znajdowały oparcie w zebranych materiale dowodowym, ocenionym zgodnie z zasadami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Zgłoszony w apelacji powódki zarzut naruszenia tego przepisu i w konsekwencji poczynienia błędnych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał za niezasadny. Omawiany zarzuty był ogólnikowy, nie odwoływał się do jakiegokolwiek dowodu przeprowadzonego w sprawie, czy określonych kryteriów oceny materiału dowodowego. Powódka nie wykazała zatem, by Sąd I instancji ocenił zebrane dowody sprzecznie z doświadczeniem życiowym, czy z naruszeniem zasad logiki, bądź nie uwzględniając całokształtu zebranego w sprawie materiału. Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy zasługiwała więc na aprobatę, podobnie jak ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Sąd Okręgowy co do zasady podzielił również rozważania prawne Sądu I instancji zawarte w pisemnych motywach wyroku. Zastrzeżenia wzbudziło jedynie zakwalifikowanie wytoczenia powództwa o zniesienie służebności bez wynagrodzenia (art. 295 k.c.) jako czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c. W omawianym przypadku dochodzone roszczenie nie zmierza do zachowania wspólnego prawa, gdyż w sytuacji objętej dyspozycją art. 295 k.c. brak jest jakiegokolwiek zagrożenia (niebezpieczeństwa) dla wspólnego prawa. Powództwo o zniesienie służebności bez wynagrodzenia nie zapobiega utracie czy uszczupleniu tegoż prawa i dlatego wystąpienie z tym powództwem nie może stanowić czynności zachowawczej. Wytoczenie przedmiotowego powództwa niewątpliwie jest

natomiast czynnością zarządu rzeczą wspólną. Czynność ta nie zagraża w żaden sposób interesom współwłaścicieli nieruchomości, ponieważ nie dotyczy obciążenia nieruchomości służebnością, a zniesienia służebności obciążającej nieruchomość wspólną i to bez wynagrodzenia. Trzeba zatem uznać, że wystąpienie z pozwem na podstawie art. 295 k.c. jest czynnością zwykłego zarządu rzeczą (art. 201 k.c.), dla dokonania której potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Większość tę posiadali powodowie dysponujący łącznie 2/3 udziałów w nieruchomości wspólnej. Zważywszy zaś, że legitymacja procesowa stanowi przesłankę materialnoprawną i sąd dokonuje oceny jej istnienia w chwili orzekania co do istoty sprawy (art. 316 § 1 k.p.c.), uzasadniona jest konkluzja, że powodowie byli legitymowani czynnie do popierania żądania zgłoszonego w sprawie.

Wbrew zarzutom skarżących niewątpliwie trafne było zapatrywanie Sądu Rejonowego że nie wystąpiły w sprawie przesłanki do zastosowania art. 295 k.c. i zniesienia obciążającej nieruchomości powodów służebności drogi koniecznej. Służebność ta nie utraciła bowiem wszelkiego znaczenia dla nieruchomości pozwanych.

Znaczenie służebności drogi koniecznej określa 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 (staje się całkowicie bezużyteczna), jeżeli nie jest przydatna dla jej dostępu do drogi publicznej ani do budynków gospodarskich (zob. wyrok SN z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 467/98, OSNC 2000/5/102). Nie budzi wątpliwości, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie może być mowy o całkowitej bezużyteczności służebności dla nieruchomości pozwanych. Nieruchomość ta co prawda przylega do ul. (...), jednakowoż przedmiotowa ulica stanowi teren prywatny, oznaczony informującą o tym tablicą (stanowiący własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.), a dostęp do tej ulicy uniemożliwia szlaban, do którego pilota pozwany nie udostępniono. Chybiony jest zatem pogląd skarżących, że nieruchomość władnąca posiada dostęp do drogi publicznej właśnie przez ul. (...). Ulica ta nie jest bowiem powszechnie dostępna, a tylko w razie jej powszechnej dostępności można by rozważać, czy nieruchomość pozwanych ma odpowiedni dostęp do sieci dróg publicznych przez ul. (...), która drogą publiczną nie jest. Należy przy tym podkreślić, że nawet gdyby pozwani mieli do będącej drogą prywatną ul. (...) dostęp grzecznościowy czy oparty na stosunku obligacyjnym, nie pozbawiałoby to znaczenia służebności drogi koniecznej. Służebność ta ma bowiem zapewnić trwałą – opartą na prawie rzeczowym – dostęp do drogi publicznej, nie skrepowany wolą osób trzecich (zob. m.in. wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2000 r., II CKN 257/00, LEX nr 52618; postanowienie SN z dnia 12 października 2011 r., II CSK 94/11, LEX nr 1044002; M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz, WK 2014, LEX nr 172199, komentarz do art. 145 k.c.). Pozwani niewątpliwie nie posiadają zaś innego dostępu do drogi publicznej, opartego na prawie rzeczowym, niż dostęp poprzez szlak służebny prowadzący po nieruchomości powodów. Możliwość korzystania przez nich z drogi urządzonej na działce Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w sposób wyżej wskazany w istocie wymagałaby ustanowienia na tej nieruchomości służebności drogowej na rzecz pozwanych. Powyższe przesądza o bezzasadności wytoczonego powództwa. Zapatrywania tego nie zmienia fakt, że pozwani w okresie bezpośrednio poprzedzającym rozprawę apelacyjną nie korzystali z drogi koniecznej przeprowadzonej na nieruchomości skarżących (co udokumentowano zdjęciami złożonymi na rozprawie apelacyjnej – k 210). Dla rozstrzygnięcia sprawy nie jest bowiem istotne, czy pozwani faktycznie realizują uprawnienia wynikające ze służebności drogi koniecznej, tylko to, że służebność ta zachowała swe znaczenie (przydatność) dla dostępu nieruchomości władnącej do drogi publicznej.

W świetle art. 295 k.c. stanowiącego podstawę roszczenia powodów bezprzedmiotowe były argumenty podniesione w apelacji powódki, wskazujące na uciążliwość służebności dla nieruchomości władnącej. Podstawą do zniesienia służebności bez wynagrodzenia jest bowiem wyłącznie utrata wszelkiego znaczenia ustanowionej służebności dla nieruchomości władnącej.

Chybiona – i to z dwóch przyczyn – była argumentacja skarżących odnosząca się do warunku rozwiązującego zawartego w umowie ustanawiającej służebność drogi koniecznej z dnia 27 kwietnia 1988 r. Po pierwsze, należy wskazać, że zgodnie z treścią aktu notarialnego zawierającego treść tej umowy, służebność drogi koniecznej ustanowiona została „do czasu wybudowania drogi utwardzonej”. Zapis umowy należy uznać za warunek rozwiązujący (por. art. 245 § 2 k.c.). Jeśliby nawet przyjąć za skarżącymi, że warunek ten się ziścił, to skutkiem ziszczenia

się warunku byłoby w tym przypadku wygaśnięcie służebności drogi koniecznej – ustanie skutków czynności prawnej w rozumieniu art. 89 k.c. W omawianej sytuacji popierane przez skarżących powództwo zasługiwałoby na oddalenie, gdyż nie można zasadnie domagać się zniesienia służebności, która już nie istnieje. Sprawa o zniesienie służebności jest sprawą o ukształtowanie prawa i prowadzić ma do zmiany istniejącego stanu prawnego przez wydanie konstytutywnego wyroku. Sprawa ta nie służy więc deklaracyjnemu ustaleniu, że stan prawny nieruchomości sam uległ już zmianie na skutek ziszczenia się warunku rozwiązującego. Po drugie, okoliczności sprawy wskazują, że warunek zawarty w umowie z dnia 27 kwietnia 1988 r. nie został spełniony. Zgodnie z treścią przedmiotowej umowy „W. W. (2) i J. małżonkowie G. ustanawiają na nieruchomości Kw nr (...) (...) służebność gruntową – prawo drogi /przejazdu i przechodu (...) nieodpłatnie do czasu wybudowania drogi utwardzonej na rzecz właścicieli nieruchomości władnącej – Kw nr (...)” (k. 11). Przywołany fragment umowy sformułowano stosunkowo niefortunnie, ale nie może budzić wątpliwości, uwzględniając istotę służebności drogowej, że celem omawianej umowy było zapewnienie dostępu nieruchomości władnącej do drogi publicznej do czasu, gdy nieruchomość ta uzyska odpowiedni dostęp do drogi publicznej przez wybudowanie innej niż służebna „utwardzonej” drogi (w ocenie Sądu Okręgowego, nie chodziło o drogę wybudowaną konkretnie „na rzecz właścicieli nieruchomości władnącej”, ale taką drogę utwardzoną, która zapewni im dostęp do drogi publicznej; natomiast przytoczone sformułowanie: „na rzecz właścicieli nieruchomości władnącej – Kw nr (...)” odnosiło się do oznaczenia podmiotu, na rzecz którego nastąpiło ustanowienie służebności). Dotychczas warunek taki się nie spełnił, gdyż jak już wcześniej była o tym mowa, niewątpliwie wybudowanie drogi na prywatnym gruncie Spółdzielni nie może być uznane za zapewnienie nieruchomości pozwanych odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. W tej sytuacji nie może być mowy o ziszczeniu się zawartego w umowie warunku rozwiązującego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał obie apelacje za bezzasadne i oddalił je na podstawie art. 385 k.p.c.

Konsekwencją oddalenia apelacji musiało być uwzględnienie wniosków pozwanych, zawartych w odpowiedziach na apelacje, o zasądzenie na rzecz pozwanych od skarżących zwrotu kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym. O kosztach tych orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. oraz § 7 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490). Powodowie przegrali w całości postępowanie apelacyjne i dlatego powinni zwrócić pozwanym koszty procesu poniesione przez nich w tym postępowaniu. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych, które w stawce minimalnej wyniosło 120 zł.

SSO A. Paszyńska-Michałowska SSO K. Godlewski SSR del. K. Sokólska