

Sygn. akt IX Ca 1080/23

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2024 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek,
-----------------	--------------------

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2024 r. w Olsztynie,

na posiedzeniu niejawnym,

sprawy z powództwa A. K., E. K.,

przeciwko H. S. (1), H. S. (2), J. P.,

o zniesienie służebności,

na skutek apelacji powódki A. K. i powoda E. K. od wyroku Sądu Rejonowego w Kętrzynie z dnia 26 czerwca 2023 r., sygn. akt I C 766/22,

oddala apelację.

SSO Beata Grzybek

**Sygn. akt: IX Ca 1080/23**

## UZASADNIENIE

Powodowie A. K. oraz E. K. wnieśli o zniesienie bez wynagrodzenia, ewentualnie za wynagrodzeniem 200 złotych, służebności gruntowych ustanowionych na nieruchomości opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie nr (...), pod numerem 1 na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości uprawnionej opisanej w KW (...) oraz pod numerem 2 na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości uprawnionych opisanych w KW (...) i (...). Powodowie wnieśli ponadto o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powodów wskazała, że powodowie są właścicielami nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...). Nieruchomość tę nabyli w drodze przetargu ograniczonego od Gminy Miejskiej K., w dniu 20 lipca 2020 r., ustanawiając na niej jednocześnie nieodpłatną i czasowo nieograniczoną służebność gruntową polegającą na zapewnieniu dostępu do nieruchomości uprawnionej w celu umożliwienia przeprowadzenia na niej prac remontowo - budowlanych oraz innych prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie:

- na działce nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) położonej przy ul. (...) w K. objętej księgą wieczystą KW nr (...);

- na działce (...), na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...) położonej przy ul. (...) w K. objętej księgą wieczystą KW nr (...) położonej przy ul. (...) w K. objętej księgą wieczystą KW nr (...).

Obecnymi właścicielami działki nr (...), położonej przy ul. (...) w K. objętej księgą wieczystą KW nr (...), są pozwani małżonkowie H. i H. S. (3), natomiast działki nr (...), położonej przy ul. (...) w K. objętej księgą wieczystą KW nr (...), jest pozwany J. P.. Zdaniem powodów biorąc pod uwagę treść służebności, cel w którym służebność została ustanowiona oraz społeczno - gospodarcze przeznaczenie nieruchomości władających, służebność gruntowa obiektywnie i trwale utraciła jakiegokolwiek znaczenie. Pozwany J. P. trwale zaprzestał jej wykonywania. Na działce obciążonej rozrosły się krzewy i roślinność. Z kolei pozwani Państwo S. wyłącznie z wygody i upodobania dowolnie przechodzą z własnej nieruchomości przez wolną od obciążenia nieruchomość powodów (sąsiadującą z działkami obciążonymi). Powodowie własnym staraniem od 1998 roku zagospodarowali nieruchomość obciążoną (zakup, zasadzenie i pielęgnowanie krzewów ozdobnych) czym poprawili warunki zagospodarowania własnej nieruchomości mieszkaniowej. Służebność stała się dla powodów szczególnie uciążliwa, gdyż pozwani dokuczliwie rozszerzyli zakres wykonywania służebności, przechodzą przez nieruchomość powodów w celach niezwiązanych z wykonywaniem prac remontowo - budowlanych lub utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie, wbijają i pozostawiają w trawniku drewniane kołki, zalewają posesję powodów kierując na nią wody opadowe.

W odpowiedzi na pozew pozwani wyrazili sprzeciw zgłoszonym żądaniom. Na rozprawie sprecyzowali sprzeciw jako wniosek o oddalenie powództwa w całości. Zakwestionowali stanowisko powodów, a mianowicie, aby służebność utraciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości władających, czy też, aby nie była ona wykonywana.

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2023 r. Sąd Rejonowy w Kętrzynie powództwo oddalił.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: Powodowie od 1998 roku są właścicielami działki nr (...) zabudowanej domem jednorodzinny, położonej w K., przy ulicy (...). Pozwani H. i H. S. (3) od 1993 roku są użytkownikami wieczystymi nieruchomości oznaczonej działką gruntu nr (...) zabudowaną domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej, położonej przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwany J. P. od 2012 roku jest właścicielem nieruchomości oznaczonej działką gruntu nr (...) zabudowaną domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej, położonej przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr OL.1 (...). Nieruchomości przy ulicy (...) są zabudowane budynkiem szeregowym, przechodzącym przez poszczególne nieruchomości, po całej ich szerokości. Południowa część poszczególnych nieruchomości, patrząc od frontu znajdująca się za budynkiem, nie ma zewnętrznego połączenia z ulicą (...), a dotarcie za budynek możliwe jest wyłącznie wewnątrz budynku szeregiem pomieszczeń oraz krętą klatką schodową. Nieruchomość służebna leży pomiędzy nieruchomościami mieszkalnymi stron, stanowi około 2,5 metrowej szerokości pas gruntu, biegnący wzdłuż południowych granic działek władających, następnie wzdłuż północnej granicy działki (...) (nieruchomości mieszkalnej powodów), prowadzący do ulicy (...). Jej kształt i umiejscowienie zapewnia pozwanym zewnętrzny dostęp z ulicy (...) do południowych części ich nieruchomości, znajdujących się z tyłu budynku mieszkalnego. Na granicy nieruchomości służebnej z ulicą (...) poprzednik prawny powodów urządził furtkę, która wizualnie stanowi jednolitą całość z ogrodzeniem całej nieruchomości przy ulicy (...). Z kolei wewnętrzna granica z nieruchomością powodów została ogrodzona jedynie częściowo, mianowicie od działki (...) wzdłuż budynku powodów do wysokości linii zabudowy działki nr (...). Pozostała część nieruchomości służebnej, w części od ulicy (...) do bramy garażowej budynku mieszkalnego powodów, z przyczyn estetycznych powodowie wkomponowali w działkę nr (...), posadzili ozdobne drzewa, krzewy, kwiaty. Przed furtką do działki (...) powódka postawiła kubły na odpady komunalne. Do dnia 20 lipca 2020 roku nieruchomość ta należała do Gminy Miejskiej K.. Wobec jej wykorzystywania wyłącznie przez ograniczone grono właścicieli nieruchomości przyległych Gmina Miejska K. przeznaczyła wskazane działki do sprzedaży w drodze przetargu ograniczonego do właścicieli nieruchomości przy ulicy (...) (pозwanych) i Świerkowej 10 oraz (...) (powodów). Sprzedaż nieruchomości została uwarunkowana obowiązkiem zapewnienia właścicielom nieruchomości przy ulicy (...) prawa przechodu od zapleczy ich budynków z ulicy (...). Zamiar sprzedaży spotykał się z obawami właścicieli nieruchomości przy ulicy (...) o utrudnianie im korzystania z pasa gruntu przez

nabywcę nieruchomości. Powodowie z kolei uzależniali swoje przystąpienie do przetargu od zagospodarowania przez właścicieli nieruchomości przy ulicy (...) wód opadowych we własnym zakresie.

Kolejno Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 24 czerwca 2020 roku przeprowadzono przetarg na sprzedaż działek nr (...), w którym udział wzięli wyłącznie powodowie. Przed przystąpieniem do licytacji powodowie zostali zapoznani z warunkami sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z ustaleniami zbywane działki miały zostać obciążone służebnością gruntową w zakresie zapewnienia dostępu od ulicy (...) do nieruchomości przy ulicy (...) w celu umożliwienia przeprowadzenia na nich prac remontowo - budowlanych oraz innych prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie, przy czym działka (...) miała zostać obciążona na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) (ul. (...)), natomiast działka (...) miała zostać obciążona na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...) (ul. (...)). W wyniku przetargu powodowie zostali wyłonieni nabywcami trzech działek, za cenę 8 118 złotych. W dniu 20 lipca 2020 roku Gmina Miejska K. sprzedała powodom nieruchomość składającą się z działek nr (...), którzy jednocześnie ustanowili:

- na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) przy ulicy (...), na nieruchomości oznaczonej jako działka (...), nieodpłatną i na czas nieokreślony służebność gruntową polegającą na zapewnieniu dostępu do działki uprawnionej w celu umożliwienia przeprowadzenia na niej prac remontowo - budowlanych oraz innych prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie;

- na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr (...) przy ulicy (...) przy ulicy (...), na nieruchomości oznaczonej jako działka (...), nieodpłatną i na czas nieokreślony służebność gruntową polegającą na zapewnieniu dostępu do działki uprawnionej w celu umożliwienia przeprowadzenia na niej prac remontowo - budowlanych oraz innych prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie.

Jak ustalił tenże Sąd, pozwani korzystają z przejścia do ulicy (...), przy czym na odcinku zagospodarowania działki służebnej nr (...) pozwani przechodzą po działce powodów (dz. nr. (...)) utwardzonym podjazdem do garażu. Korzystanie z przejścia do ulicy (...), w szczególności przez pozwanego S., jest powodem konfliktu sąsiedzkiego. Zdaniem powodów prawo to jest nadużywane, gdyż pozwany przechodzi przy każdej okazji, nawet niezwiązanej z treścią służebności, czym zakłóca spokój i bezpieczeństwo powodów. Z kolei pozwani uważają, że są w przysługującym im uprawnieniu bezprawnie ograniczani.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo należało oddalić. Podstawę prawną powództwa głównego stanowił przepis art. 295 k.c., zgodnie z którym jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Podstawą powództwa alternatywnego był z kolei art. 294 k.c., zgodnie z którym właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Jak wskazuje się w judykaturze przepis art. 295 k.c. ma na uwadze przede wszystkim użytek gospodarczy służebności dla nieruchomości władnącej. Przepis ten uzależnia możliwość zniesienia służebności od utraty „wszelkiego jej znaczenia”. Utrata znaczenia służebności w rozumieniu art. 295 k.c. zachodzi jedynie wtedy, gdy służebność przestanie przynosić jakąkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej. Miałoby to miejsce wówczas (z wyłączeniem jednak działań właścicieli nieruchomości służebnej, sprzecznych z treścią służebności gruntowej), gdyby przesłanki, dla których nastąpiło ustanowienie służebności, przestały istnieć (por. wyrok SN z dnia 28 listopada 1997r., II CKN 478/97, publ. Lex). Podobnie kwestię tę ujmuje się w doktrynie. Zwolnienie nieruchomości służebnej od ciężaru służebności będzie mogło mieć miejsce dopiero wtedy, gdy służebność gruntowa nie zwiększa w żaden sposób użyteczności nieruchomości władnącej, nie przynosi jej żadnych korzyści. Zasada ta wynika z ogólnego założenia, że służebność gruntowa, która ogranicza cudze prawo własności jest usprawiedliwiona tylko wtedy, gdy zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej (art. 285 § 2 k.c.) (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 8, Warszawa 2017). Okoliczność utraty wszelkiego znaczenia służebności gruntowej dla nieruchomości władnącej powinna zostać wykazana przez właściciela nieruchomości obciążonej. Ocena jednak, czy przesłanka "utrata wszelkiego znaczenia służebności gruntowej" rzeczywiście występuje, powinna być

dokonywana z perspektywy każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej. Przy ocenie utraty wszelkiego znaczenia służebności gruntowej dla nieruchomości władnącej powinno się uwzględniać w szczególności treść służebności, cel, w którym została ona ustanowiona, oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości władnącej. Z dorobku orzecznictwa wynika, że "utrata wszelkiego znaczenia" tylko wtedy stanowi podstawę zniesienia służebności gruntowej na podstawie art. 295 k.c., gdy ma charakter obiektywny i trwały. Utrata wszelkiego znaczenia służebności gruntowej nie występuje, gdy zwiększa ona użyteczność nieruchomości władnącej chociażby przez krótki okres w roku (por. K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 17, 2017). Utrata wszelkiego znaczenia służebności może wyrażać się w trwałym zaprzestaniu jej wykonywania (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-44911. Warszawa, 2016).

Kolejno tenże Sąd odwołał się do przepisu art. 294 k.c., który ustanawia następujące przesłanki roszczenia o zniesienie służebności za wynagrodzeniem: 1) zmiana stosunków, wskutek której służebność stała się dla właściciela nieruchomości obciążonej szczególnie uciążliwa, oraz 2) brak konieczności dalszego istnienia służebności do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Czasowym punktem odniesienia zmiany stosunków jest data powstania służebności, co oznacza, że chodzi tu o zmiany powstałe później. O tym, czy okoliczności takie zachodzą i czy służebność przestała być w związku z nimi konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej, decyduje ocena z punktu widzenia społeczno-gospodarczego przeznaczenia obu nieruchomości, a w szczególności zmienionych stosunków. W wyroku z 8 stycznia 1999 r., I CKN 946/97, Sąd Najwyższy uznał, że szczególna uciążliwość służebności w zmienionych stosunkach, o czym mowa w art. 294 k.c., może pozostawać w związku tylko z naturą tej służebności, a nie sposobem jej wykonywania. Natomiast w wyroku z dnia 10 lutego 1998 r., II CKN 606/97, LEX nr 78420, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że przez zmianę stosunków w znaczeniu art. 294 k.c. należy rozumieć zarówno zmianę okoliczności, związanych z wykonywaniem konkretnej służebności gruntowej, jak i ogólną zmianę stosunków społeczno-gospodarczych. Nie jest konieczne, aby szczególna uciążliwość, o której mowa w art. 294 k.c., była związana ze sposobem wykonywania służebności; wystarczy, że w zmienionych stosunkach konkretna służebność stała się z racji jej rodzaju szczególnie uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej, a przy tym nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Zmiana stosunków, o których mowa w powołanym przepisie, musi pozostawać „w bezpośrednim związku przyczynowym z wytworzeniem stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla właściciela nieruchomości obciążonej i z reguły dotyczy sfery gospodarczej” (wyrok SN z dnia 8 kwietnia 1999 r., II CKN 286/98, LEX nr 1212992).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy przeszedł do zbadania, czy służebność gruntowa, której zniesienia powodowie się domagali, utraciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnących, a w przypadku odpowiedzi negatywnej rozważyć należało, czy w okresie istnienia służebności zaszły zmiany, w świetle których dalsze istnienie tegoż prawa stanowi dla powodów szczególną uciążliwość, a dalsze istnienie służebności nie jest konieczne do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Powodowie nabywając w lipcu 2020 roku własność nieruchomości obejmującej między innymi działki (...), ustanowili dobrowolnie na rzecz pozwanych nieokreślone w czasie służebności, których treść sprowadza się do zapewnienia dostępu do działek uprawnionych w celu umożliwienia przeprowadzenia na nich prac remontowo - budowlanych oraz innych prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie. Ustanowienie służebności gruntowej ukształtowało nowy stan prawny, powodując nawiązanie między nowym właścicielem nieruchomości obciążonej i właścicielami nieruchomości władnących stosunku cywilnoprawnego charakteryzującego się trwałością i ciągłością, zbliżonym do użyczenia. W dacie ustanawiania służebności gruntowej nieruchomości władnące były zabudowane identycznie jak obecnie. Największym defektem tych nieruchomości jest brak samodzielnego zewnętrznego połączenia jej południowej części z drogą publiczną, przez co wykonywanie na tej części prac remontowo - budowlanych lub innych wymagających użycia narzędzi albo urządzeń wielogabarytowych, jest niemożliwe lub co najmniej znacząco utrudnione. W tym celu działki (...) zostały wyodrębnione fizycznie na gruncie, a ich sprzedaż uwarunkowana od ustanowienia służebności gruntowej.

Zdaniem tego Sądu przeprowadzone oględziny nieruchomości potwierdziły aktualność użyteczności spornej służebności gruntowej. Zniesienie służebności pozbawiłoby pozwanych zewnętrznego dostępu do południowej części nieruchomości. Jedyny dostęp z drogi publicznej na tę część nieruchomości wiedzie pomieszczeniami

wewnętrzny, co uniemożliwia przeniesienie wielogabarytowych narzędzi lub urządzeń potrzebnych na przykład do remontu elewacji kilkukondygnacyjnego domu. Konieczność skorzystania ze służebności wyniknęła zresztą w trakcie wykonywania przez pozwanego J. P. robót związanych z zagospodarowywaniem wód opadowych. Będąc do tego zobowiązany musiał on zainstalować na części tylnej nieruchomości tysiąc litrowy zbiornik na wodę opadową (zdjęcie k.51), którego nie byłby w stanie przenieść przez drzwi pomieszczeń wewnętrznych. Istnienie tej użyteczności nie jest ostatecznie kwestionowane również przez powodów, skoro powódka przyznaje, że przy takich robotach nie sprzeciwia się ona zapewnieniu dostępu przez nieruchomość obciążoną (przesłuchanie powódki k. 97v). W tych okolicznościach w ocenie Sądu jednoznacznie stwierdzić należy, że przedmiotowa służebność gruntowa nie utraciła znaczenia dla nieruchomości władnących. Obiektywnie jest ona użyteczna w rozumieniu art. 285 § 2 k.c., ale i konieczna dla przeprowadzenia większych prac remontowych budynku lub porządkowych. W ocenie Sądu I instancji bez znaczenia pozostaje kwestia incydentalności potrzeby zewnętrznego dostępu, czy brak obecnych widoków na taką potrzebę. Zewnętrzny dostęp z drogi publicznej zapewniono w związku z zabudowaniem nieruchomości władnących na całej ich szerokości, dlatego użyteczność służebności należy oceniać w perspektywie okresu istnienia takiej zabudowy. Przesłanki jej ustanowienia nadal zatem istnieją, co stanowi przeszkodę do jej zniesienia w trybie art. 295 k.c. Nie zaistniały również przesłanki warunkujące zniesienie służebności za wynagrodzeniem. W okresie od lipca 2020 roku do dnia wyrokowania nie nastąpiły jakiegokolwiek zmiany ani w zabudowie nieruchomości władnących, ani w zagospodarowaniu nieruchomości służebnej, a w konsekwencji także w sposobie korzystania przez pozwanych z prawa przejścia do ulicy (...).

Raz jeszcze Sąd Rejonowy wskazał, że niesporną jest konieczność zapewnienia zewnętrznego dostępu do tylnej części nieruchomości władnących w przypadku potrzeby przeprowadzenia prac budowlanych, ewentualnie innych, wymagających użycia wielogabarytowych narzędzi lub urządzeń. Powodowie deklarowali grzecznościowe zapewnienie pozwanym dostępu do ich nieruchomości, co w żadnej mierze nie mogło skutkować uznaniem służebności za niekoniecznej. Prekarium jest bowiem relacją czysto faktyczną, a nie stosunkiem prawnym (wyrok SN z 13.09.2001 r., IV CKN 425/00, LEX nr 52801). Zdaniem tego Sądu, już z tego względu roszczenie zniesienia służebności za wynagrodzeniem nie mogło zostać uwzględnione. Natomiast dodatkowego odniesienia się wymaga akcentowana przez powodów szczególna uciążliwość istniejącej służebności.

Pochylając się nad tą kwestią, Sąd I instancji zwrócił uwagę, że powodowie są właścicielami dwóch nieruchomości, z których tylko jedna jest obciążona służebnością gruntową. Przeniesienie uciążliwości wynikającej z wykonywania służebności na nieruchomość mieszkalną powodów nastąpiło wyłącznie wskutek zagospodarowania przez powodów części działki obciążonej (...). Powodowie celem zwiększenia estetyki własnego otoczenia urządzili tam bowiem kompozycję drzew, krzewów i roślin, a przed furką postawili pojemniki na odpady, czym sprowadzili przechód uprawnionych na własną, niczym nieobciążoną nieruchomość. Pozwani omijając kompozycję przechodzą na tym odcinku przez nieruchomość mieszkalną powodów, przez bramę wjazdową i utwardzony podjazd do garażu. Wywołany przez siebie skutek i jego następstwa powodowie w chwili obecnej podnoszą jako uciążliwość szczególnego stopnia, bo ingerującą w ich spokój życia. Należy jednak podkreślić, że niewątpliwie występująca uciążliwość nie jest związana z ustanowieniem i wykonywaniem służebności, której treść i przedmiot ograniczone są do zapewnienia dostępu w konkretnym celu i wyłącznie przez działki nr (...). Uciążliwość powodów nie wynika zatem z prawidłowego wykonywania ustanowionej służebności gruntowej, ale z samowolnie wprowadzonych przez powodów zmian trasy przejścia. Bez względu na stopień uciążliwości nie może ona stanowić przesłanki zniesienia służebności albowiem uciążliwość nie ma bezpośredniego związku z jej istnieniem, czy wykonywaniem.

Apelację od wyroku Sądu I instancji wnieśli powodowie, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonych dowodów, nie uwzględniającą ich wzajemnego kontekstu i powiązania polegającą na nieprawidłowym przyjęciu, że służebność gruntowa nie utraciła dla nieruchomości władnących wszelkiego znaczenia, przy jednoczesnym przyjęciu, że na nieruchomości obciążonej służebnością znajdują się nasadzenia drzew, krzewów i innych roślin, które uniemożliwiają przez nią przechód;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonych dowodów, nie uwzględniającą ich wzajemnego kontekstu i powiązania polegającą na nieprawidłowym przyjęciu, że służebność gruntowa jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnących, jak też brak jest zmiany w zagospodarowaniu nieruchomości służebnej, przy jednoczesnym przyjęciu, że nieruchomości władnące są zabudowane budynkami w zabudowie szeregowej z dostępem do drogi publicznej i tylnej części poprzez wnętrze budynku, zaś sposób zagospodarowania nieruchomości służebnej uniemożliwia przez nią przechód, a ponadto gdy szczególna uciążliwość służebności polega na znoszeniu zachowań pozwanych i uniemożliwieniu powodom zagospodarowania ich własnej nieruchomości;

c) art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., 233 § 1 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że dowód z opinii biegłego jest nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy;

d) z ostrożności - art. 98 § 1 k.p.c. poprzez uznanie powodów za stronę przegrywającą sprawę, podczas gdy wyniki prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego wskazywałyby na to, że powodowie powinni sprawę wygrać;

2. błąd co do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia polegający na ustaleniu przez Sąd I instancji niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy, że:

a) służebność gruntowa nie utraciła dla nieruchomości władnących wszelkiego znaczenia,

b) brak jest zmiany stosunków tego rodzaju, że służebność stała się szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej, podczas, gdy prawidłowa ocena dowodów prowadzi do odmiennych wniosków;

Powodowie wnieśli o:

1. zmianę wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez:

a) zniesienie bez wynagrodzenia służebności gruntowej - nieodpłatnej i na czas nieokreślony, polegającej na zapewnieniu dostępu do nieruchomości uprawnionej w celu umożliwienia przeprowadzenia na niej prac remontowo-budowlanych oraz innych prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w należyтым stanie - ustanowionej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej działką nr (...), posiadającej księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych KW Nr (...), stanowiącej własność pozwanych H. i H. W. małżonków S., na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) posiadającej księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych KW Nr (...) stanowiącej własność powodów A. i E. małżonków K.;

b) zniesienie bez wynagrodzenia służebności gruntowej - nieodpłatnej i na czas nieokreślony, polegającej na zapewnieniu dostępu do nieruchomości uprawnionej w celu umożliwienia przeprowadzenia na niej prac remontowo-budowlanych oraz innych prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w należyтым stanie - ustanowionej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej działką nr (...), posiadającej księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych KW Nr OL 1K/ (...), stanowiącej własność pozwanych H. i H. W. małżonków S. oraz ustanowionej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej działką nr (...), posiadającej księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych KW Nr (...), stanowiącej własność pozwanego J. P., na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) posiadającej księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych KW Nr (...) stanowiącej własność powodów A. i E. małżonków K.;

c) ewentualnie - zniesienie służebności gruntowej opisanej w punkcie a) i b) powyżej za wynagrodzeniem;

2. ponowne rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji z dnia 21 czerwca 2023 r. w przedmiocie pominięcia wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego i o przeprowadzenie tego dowodu przez Sąd II instancji na podstawie art. 382 k.p.c.;

3. zasądzenie od pozwanych H. i H. W. małżonków S. solidarnie oraz od pozwanego J. P. na rzecz powodów kosztów procesu za instancję odwoławczą, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 16 października 2023 r. powodowie wnieśli o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z 11 zdjęć na fakt stanu nieruchomości obciążonej służebnością, ciągłego rozrastania się na niej roślinności, szczególnej uciążliwości zachowania pozwanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wskazali, że podtrzymują dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Postanowieniem z dnia 17 stycznia 2024 r. na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy pominął zawarty w apelacji wniosek dowodowy.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja jest bezzasadna.**

Kontrola instancyjna doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, że zaskarżone rozstrzygnięcie odpowiada prawu, a podniesione w apelacji zarzuty są bezzasadne. Sąd Okręgowy w całości oddziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego jak również przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ocenę prawną.

Przechodząc do analizy poszczególnych zarzutów apelacji, począwszy od zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., w ocenie Sądu Okręgowego zarzut ten jest bezzasadny. Sąd Rejonowy w prawidłowy sposób zebrał materiał dowodowy w sprawie, a następnie dokonał jego prawidłowej oceny niczego przy tym nie pomijając. Zarówno w doktrynie jak i w orzecnictwie przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906).

Nie ma zatem wątpliwości, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99, LEX nr 53136). Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie sformułowany przez pozwanego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. ma wyłącznie polemiczny charakter. W apelacji nie zostały bowiem wskazane braki w logice czy błędy w toku rozumowania, które dyskwalifikowałyby przeprowadzoną przez Sąd I instancji ocenę dowodów. Nie wynika również z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, aby orzekający w I instancji Sąd nie wziął pod uwagę jakiegos dowodu. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani nie wykazał,

że przeprowadzona przez Sąd I instancji ocena materiału dowodowego obarczona jest błędami uzasadniającym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W niniejszej sprawie nie było również potrzeby uzupełnienia zgromadzonego materiału dowodowego poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości wynagrodzenia za zniesienie służebności, bowiem w ocenie Sądu Okręgowego nie wystąpiły przesłanki z art. 294 k.c., które usprawiedliwiałyby żądanie zniesienia służebności za wynagrodzeniem. Stąd też Sąd II instancji pominął zawarty w apelacji wniosek o dopuszczenie tego dowodu, bowiem został wniesiony dla wykazania faktów nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

Zanim Sąd odniesie się do kolejnych zarzutów na wstępie należy poczynić kilka uwag natury teoretycznej.

Zgodnie z art. 295 k.c., jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia.

W doktrynie podnosi się, że brak rekompensaty dla właściciela nieruchomości władnącej w oparciu o art. 295 k.c. jest powodowany okolicznością, że nie ponosi on w tym wypadku żadnego uszczerbku lub przynajmniej nie ponosi takiego uszczerbku, który zasługiwałby na ochronę prawną. Podnosi się również, że znaczenie służebności powinno być oceniane przy uwzględnieniu kryteriów obiektywnych, niezwiązanych wyłącznie z osobą konkretnego właściciela. Chodzi o okoliczności trwale, związane z ustawowo określonym celem służebności (art. 285 § 2 k.c.). Funkcjonują przy tym dwa poglądy, pierwszy, że utrata znaczenia obejmuje tylko znaczenie gospodarcze, drugie – co sugeruje brzmienie przepisu – jakiegokolwiek znaczenie dla właściciela nieruchomości władnącej. Za dominujący uznaje się pogląd, że komentowany przepis należy interpretować zgodnie z nadrzędną normą zawartą w art. 285 § 2 k.c. Wystarczy zatem, że służebność utraci wszelkie znaczenie gospodarcze (zob. M. Balwicka-Szczyrba, w: M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, G. Karaszewski, Sąsiedztwo, s. 335–336). Nadal pozostaje jednak pytanie, czy wystarczający jest stan braku możliwości realizacji celu, dla którego służebność została ustanowiona czy też zniesienie służebności możliwe jest dopiero, gdy nie może ona pełnić jakiegokolwiek celu gospodarczego, choćby odmiennego od przewidzianego przez strony w chwili powstania służebności (np. dojazd do innej nieruchomości niż ta, z którą komunikację miała zapewnić pierwotnie ustanowiona służebność). Brzmienie i funkcja przepisu przemawiają raczej za drugim rozwiązaniem (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023). Odmienne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w odniesieniu do służebności drogi koniecznej, podkreślając jej szczególny charakter i stwierdzając, że "droga konieczna traci wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej, jeżeli nie jest przydatna dla jej dostępu do drogi publicznej ani do budynków gospodarskich. Z istoty tej służebności wynika, że nie służy ona ułatwianiu komunikacji między nieruchomością władnącą, a dalszymi nieruchomościami. Dlatego okoliczność, że dla właściciela nieruchomości władnącej przydatny jest przejazd drogą konieczną do innych nieruchomości, na których nie ma budynków gospodarskich, nie przeszkadza zniesieniu tej służebności na podstawie art. 295 k.c." (wyr. SN z 26.11.1999 r., III CKN 467/98, Legalis)

Przenosząc powyższe uwagi na grunt sprawy niniejszej w ocenie Sądu Okręgowego o utracie przez sporną służebność dla nieruchomości władnącej wszelkiego znaczenia w rozumieniu art. 295 k.c. nie może być mowy. Przede wszystkim należy raz jeszcze podkreślić, że rzeczona służebność została ustanowiona dla potrzeb zapewnienia dostępu do nieruchomości uprawnionej w celu umożliwienia przeprowadzenia na niej prac remontowo - budowlanych oraz innych prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w należytych stanie. Powyższy cel ustanowienia służebności nadal pozostaje aktualny. Nie ulega bowiem wątpliwości, że nadal dla potrzeb przeprowadzenia na nieruchomościach władających prac remontowo-budowlanych oraz innych prac związanych z utrzymaniem nieruchomości w należytych stanie służebność przejścia przez nieruchomość powodów jest potrzebna i jako taka uzasadniona. Potwierdził to dowód z oględzin przeprowadzonych z udziałem Sądu. Potwierdzają to również sami powodowie, którzy takiemu przechodowi nie sprzeciwiają się. Zdaniem powodów pozwani powyższe uprawnienie nadużywają poprzez przechód nie związany z prowadzeniem ww. prac, a jedynie dla własnej wygody. Ewentualne nieprawidłowości w zakresie wykonywania prawa służebności, w tym jego nadużywanie, jak również nieuprawniony przechód przez nieruchomość



nie będącą obciążoną służebnością, nie stanowią jednak przesłanki do zniesienia służebności i mogą co najwyżej stanowić podstawę roszczeń negatoryjnych (art. 222 § 2 k.c.).

Jako ewentualną podstawę żądania pozwu powodowie powołali się na art. 294 k.c., zgodnie z którym właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. W literaturze funkcjonuje pogląd, że przepis ten dotyczy wyłącznie sytuacji, w których właściciel nieruchomości władnącej zachowuje się w sposób zgodny z treścią przysługującego mu prawa, lecz na skutek zmiany okoliczności po momencie powstania prawa to zachowanie stanowi szczególną uciążliwość dla nieruchomości obciążonej. Co istotne, zniesienia służebności nie uzasadnia więc uporczywe nawet przekraczanie uprawnień składających się na to prawo podmiotowe. W takim wypadku właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługują środki ochrony jego prawa, w szczególności roszczenie negatoryjne. Uciążliwość, o której mowa w art. 295 k.c. ma mieć charakter trwały, obiektywny i dotyczyć potencjalnie każdego właściciela danej nieruchomości. Nie może natomiast być jej miarą jedynie subiektywne odczucie konkretnego właściciela. Sąd Okręgowy podziela wyrażony w doktrynie pogląd, zgodnie z którym za miarodajną trzeba uznać abstrakcyjnie ujętą treść prawa podmiotowego i uwzględniać przy badaniu uciążliwości maksymalny dopuszczalny w ramach tej treści zakres wykonywania służebności (por. poglądy przytaczane w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023). W judykaturze wyrażono pogląd, zgodnie z którym "zmianą stosunków w rozumieniu art. 294 k.c. jest zarówno zmiana okoliczności związanych z wykonywaniem konkretnej służebności gruntowej, jak i ogólna zmiana stosunków społeczno-gospodarczych" (wyrok Sądu Najwyższego z 13.12.1977 r., III CRN 301/77). Przyjmuje się, że sformułowanie „zmiana stosunków” prowadzi do konieczności porównania sytuacji występującej w chwili orzekania (art. 316 § 1 k.p.c.) z momentem powstania służebności, a ściślej z momentem ustalenia jej treści np. w umowie stron. Sąd Okręgowy podziela sformułowany w doktrynie pogląd, że „zmiana stosunków” powinna być rozpatrywana z punktu widzenia zgodności zachowań uprawnionego z szeroko rozumianą treścią przysługującego mu prawa podmiotowego. Jeżeli dochodzi do przekroczenia zakresu tych uprawnień, nie ma powodu i potrzeby sięgania do komentowanej normy, gdyż właściciel nieruchomości władnącej po prostu narusza prawo własności nieruchomości obciążonej i naraża się na roszczenie negatoryjne właściciela (art. 222 § 2 k.c.) i ewentualne roszczenia o naprawienie szkody (por. poglądy przytaczane w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023).

Co do przesłanki braku konieczności istnienia służebności dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej przede wszystkim zwraca się uwagę, że nie chodzi o zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej. Nie każda bowiem służebność gruntowa, która zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej, będzie dla korzystania z niej konieczna. Fakt zwiększenia użyteczności nieruchomości jest podstawową przesłanką pozwalającą na powstanie służebności gruntowej. Przy ocenie omawianej przesłanki należy zatem uwzględnić sposób korzystania z nieruchomości władnącej, jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie i w tym kontekście ocenić, czy bez służebności będzie ona w stanie spełniać swoje funkcje (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt przedmiotowej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego przesłanka szczególnej uciążliwości służebności nie została w niniejszej sprawie spełniona. W chwili ustanowienia służebności powodowie winni bowiem liczyć się z tym, że sposób zagospodarowania nieruchomości obciążonej musi umożliwiać realizację służebności. Ewentualny rozrost nasadzeń nie stanowi okoliczności zmiany stosunków w rozumieniu analizowanego przepisu. Również nadmierny przechód przez nieruchomość, nieuzasadniony prowadzonymi pracami, czy przejście przez nieruchomość służebnością nie obciążoną nie uzasadnia zniesienia służebności w oparciu o art. 294 k.c. i może stanowić ewentualnie podstawę roszczeń negatoryjnych, bowiem nie stanowi wykonywania przysługującego pozwanym prawa. Natomiast o konieczności zapewnienia przejścia przez nieruchomość obciążoną na potrzeby wykonywania prac związanych z utrzymaniem nieruchomości władnących wiedzą sami powodowie, którzy takiemu sposobowi korzystania z ich nieruchomości nie sprzeciwiają się.

Jednocześnie z całą mocą raz jeszcze wskazać należy, że przechodzenie przez nieruchomość obciążoną nie mające uzasadnienia w prowadzonych pracach, czy przejście przez nieruchomość służebnością nie obciążoną (o ile

uprawniony przechód przez działki faktycznie obciążone nie zostanie przez powodów zablokowany) stanowi nadużycie przysługującego pozwanym prawa i może spotkać się z reakcją powodów w oparciu o art. 222 § 2 k.c. W związku z powyższym, korzystając ze swojego prawa pozwani każdorazowo winni rozważyć, czy w istocie korzystają z prawa zgodnie z jego przeznaczeniem (ściśle określonym przecież w treści służebności) i w braku rzeczywistej potrzeby nie kierować się wyłącznie własną wygodą. Odmienna postawa jest bowiem sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i jako taka nie zasługuje na ochronę prawną. Powodowie również powinni mieć na uwadze, że po ich stronie leży obowiązek zapewnienia przejścia przez obciążone służebnością działki i w tym celu winni usunąć ewentualne przeszkody, w przeciwnym razie sami narażają się na poszukiwanie przez pozwanych alternatywnej drogi biegnącej po nieobciążonej służebnością działce.

W związku z powyższym, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy apelację oddalił jako bezzasadną.

SSO Beata Grzybek