

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 5 maja 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” w Ł. wniosła o stwierdzenie, że służebność przechodu i przejazdu do budynku gospodarczego znajdującego się na działce nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr (...) położonej w Ł. przy ul. (...) do czasu istnienia tego budynku, ustała na skutek nieistnienia budynku dla którego została ustanowiona. W uzasadnieniu podniesiono, iż budynek gospodarczy, do którego w/w służebność zapewniała dostęp został rozebrany, a w jego miejsce, bez pozwolenia na budowę, został wzniesiony nowy obiekt – o większych wymiarach i przeznaczeniu – w postaci budynku garażowo-gospodarczego.

Po dwukrotnym uchyleniu orzeczeń wydanych w pierwszej instancji następczyni prawna powódki Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. popierała powództwo, a pozwani E. T. i A. P. wnosili o jego oddalenie.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 lipca 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w punkcie 1. stwierdził, że służebność przechodu i przejazdu do budynku gospodarczego znajdującego się na działce gruntu numer (...), objętej księgą wieczystą (...), ustanowiona aktem notarialnym sporządzonym w Ł. w dniu 1 października 1965 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł. przed notariuszem G. B. za numerem repertorium A Nr I – (...), na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki gruntu numer (...), położonej w Ł. przy ulicy (...), do czasu istnienia tego budynku – ustała na skutek nieistnienia budynku dla którego została ustanowiona, zaś w punkcie 2. szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu i przyjęciu, że powód wygrał sprawę w całości (wyrok – k. 271).

Sąd Rejonowy oparł wyrok na następujących ustaleniach faktycznych:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” z siedzibą w Ł. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w Ł., oznaczonej jako działka nr (...). Właścicielem nieruchomości jest Gmina Ł.. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta (...). Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, oznaczony jako nr 129 (stan na dzień 30 lipca 2013 roku). Od północny graniczy z nią nieruchomość położona przy ul. (...) (front), działka oznaczona nr (...), o powierzchni 0,0482 ha. Właścicielami działki są A. P. w udziale $\frac{1}{4}$ części oraz E. T. w udziale $\frac{1}{4}$ i $\frac{1}{2}$ części. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...), założona w dniu 8 października 2010 roku (okoliczności bezsporne, a ponadto: kserokopie map k. 10, k. 193-194, zeznania świadka R. M. k. 29, kserokopia postanowienia (...) w Ł. z dnia 4.11.2011 r. k. 6-7).

Aktem notarialnym z dnia 1 października 1965 r. rep. A nr I- (...) zostało ustanowione przez Skarb Państwa na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle (...) prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 19 i nr 20 na planie załączonym do zbioru dowodów księgi wieczystej oznaczonej w repertorium Kw nr (...), a nadto ustanowione zostało prawo rzeczowe ograniczone, polegające na prawie dojścia i dojazdu przez teren działki nr (...) do budynku gospodarczego znajdującego się na tej działce, na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki oznaczonej na wskazanym planie nr 18, położonej w Ł. przy ul. (...) (front). W § 3 przywołanego aktu notarialnego ustanowiono na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (front) służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu do budynku gospodarczego znajdującego się na działce przy ul. (...), z zastrzeżeniem obowiązywania tej służebności do czasu istnienia budynku gospodarczego dla którego została ustanowiona (okoliczności bezsporne, a ponadto: kserokopia decyzji z dnia 3 sierpnia 1965 r. k. 37-39, kserokopia aktu notarialnego z dnia 1 października 1965 r. rep. A nr I- (...) k. 40-41).

Działki o nr (...) były oddzielone ogrodzeniem w postaci siatki, która przebiegała od południowego szczytu komórki do północno-wschodniego szczytu bloku położonego na terenie działki nr (...). Od 1966 roku na terenie działki o nr (...) znajdowały się dwa budynki gospodarcze, dla których według stanu faktycznego zabudowy z 1965 roku określono pozwolenie na użytkowanie w postaci służebności przejścia i przejazdu na czas ich rzeczywistego zużycia. W związku

z upływem czasu pomieszczenia uległy postępującemu rozpadowi. W roku 2008-2009 na terenie posesji przy ul. (...) - działka (...) - rozpoczęto prace remontowo-budowlane, w ramach których rozebrane zostały resztki komórek i rozpoczęto budowę dwóch budynków murowanych o charakterze garażowo-gospodarczym. Zajmował się nimi mąż pozwanej – A. T., a pomagał mu w tym M. B.. Przeprowadzono modernizację wymienionych powyżej pomieszczeń gospodarczych, polegającą na wymianie dachu i elementów supremy. Budynki gospodarcze były jednocześnie rozbierane i budowane na nowo. Do dnia dzisiejszego pozostały elementy ceglane tych budynków (okoliczności bezsporne, a ponadto zeznania K. P. – k. 180 00;04;17 i nast zeznania J. B. – k. 180, 00;12;51 i nast; zeznania M. B. – k. 181, 00;26;58; zeznania A. T. – k. 196;00;04;40 i nast., zeznania E. T. – k. 197; 00;29;31 i nast., k. 268 00;09;50 i nast., zeznania A. P. – k. 197; 00;31;58 i nast., 268 00;15;26 i nast.).

Po zmianie właściciela drewniane komórki rozwalono i na ich miejsce zaczęto budować murowane z pustaków. Obecnie te komórki są dwa razy szersze a wejścia do nich nie widać z bloku należącego do powódki. Pomieszczenia wyższe i większe. Na przeciw tych komórek postawiono mur z pustaków. Lokator z parteru widzi mur z balkonu. Dodatkowo topniejący śnieg powoduje wilgoć w komórkach bloku. W miejsce drewnianej budki zaczęto stawiać budynek. Budka stała dalej i była mniejsza. Ten budynek stoi bez dachu (zeznania świadka R. M. k. 253 odw. 00;12;38 i nast).

Komórki były drewniane. Rozleciały się albo zostały rozwalone. Zaczęto budować komórki murowane. Nowe mają większą powierzchnię. Stare to były małe drewnutnie. Komórki były stawiane na nowo od zera. Na tą posesję nie można było wchodzić. Członkowie spółdzielni zaglądali przez płot. nie mieli możliwości tam wejść. Jedna komórka jest dostawiona do bloku. Drewnutnie stojące za siatką zostały całkiem rozebrane (zeznania świadka A. F. k. 253 odw 00;30;03 i nast.).

Małe drewniane komórki ze starości zaczęły się rozsypywać. Obecni właściciele je rozebrali i postawili na ich miejsce dwa duże garaże. Z drugiej strony działki też była mała komórka, która została rozebrana i powstał mur ze spadkiem w stronę bloku (zeznania świadka A. M. k. 254 00;49;01 i nast.).

Po wybudowaniu ścian budynków prace zostały przerwane. Prace przy budynkach wznowiono w marcu 2011 roku. W kwietniu 2011 roku przedstawicielom (...) nr 129 okazano mapę geodezyjną sporządzoną w kwietniu 2010 roku dla właścicieli posesji przy ul. (...) – działka (...), która w ich opinii była niezgodna ze stanem prawnym (okoliczności bezsporne, a ponadto: kserokopia pisma z dnia 30.05.2011r., kopie map ewidencji gruntów i budynków - k.10).

W ramach inwestycji prowadzonej na działce (...) przy ul. (...) w północno-zachodniej części nieruchomości w odległości 0,50 m od granicy z nieruchomością przy ul (...) trwały roboty budowlane związane z budową budynków garażowo-gospodarczych – jednego z jednym otworem na wrota garażowe (wym. 5,41 x 6,73 m, ze ściętym narożnikiem) oraz drugiego z dwoma otworami na wrota garażowe o wym. 5,54 x 6,25 m i wysokości od 2,50 do 3,00 m) (okoliczności bezsporne, a ponadto kserokopia postanowienia (...) w Ł. z dnia 4.11.2011 r. k. 6-7, kopie map ewidencji gruntów i budynków - k. 10, 102, 103, 193, 194, kopie zdjęć k. 261-264).

Postanowieniami z 4 listopada 2011 roku (...) w Ł. nakazał wstrzymanie prowadzenia robót budowlanych związanych z budową budynku garażowo – gospodarczego z dwoma bramami, zlokalizowanego w północno – wschodniej części nieruchomości przy ul. (...) (dz. nr 424/6 obręb P-27) oraz nakazał wstrzymanie prowadzenia robót budowlanych związanych z budową budynku garażowo – gospodarczego z jedną bramą, zlokalizowanego w północno – zachodniej części nieruchomości przy ul. (...) (dz. nr 424/6 obręb P-27 (okoliczności bezsporne, a ponadto kserokopie postanowień (...) w Ł. z dnia 4.11.2011 r. k. 6-7).

W rezultacie prowadzonych robót powstały nowe obiekty o innych wymiarach niż istniejące wcześniej. Po analizie zgromadzonego materiału dowodowego Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego stwierdził, że inwestycja miała charakter samowoli budowlanej, gdyż inwestorzy nie uzyskali pozwolenia na budowę, ani nie dokonali zgłoszenia na wykonanie w/w robót budowlanych. Równocześnie organ nie stwierdził, by inwestycja naruszała przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albo przepisy techniczno-budowlane w zakresie uniemożliwiających

doprowadzenie obiektów do stanu zgodnego z prawem (kserokopia postanowienia (...) w Ł. z dnia 4.11.2011 r. k. 6-7, zeznania świadków R. M. k. 253 odw. 00;12;38 i nast., A. F. k. 253 odw 00;30;03 i nast., A. M. k. 254 00;49;01 i nast.).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym zeznań świadków, zeznań stron i złożonych do akt dokumentów w tym dokumentów urzędowych (w postaci kserokopii postanowień Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Ł., aktu notarialnego, decyzji Prezydium Rady Narodowej w Ł., map sytuacyjnych, wyrysu z mapy ewidencji gruntów i budynków)

Celem postępowania dowodowego było ustalenie, czy obecnie nadal istnieją drewniane budynki, dla których ustanowiono służebność przejazdu i przechodu.

Z zeznań świadków A. F. oraz R. i A. M. wynikało, że stare drewniane budynki zostały rozebrane, a w ich miejsce uczestnicy wybudowali murowany garaż. Nie przesłuchano świadków J. W. i B. M. z uwagi na cofnięcie wniosku w tym zakresie (k. 196, 267). Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom pozwanych oraz świadka A. T. w zakresie w jakim twierdzili, że komórki nigdy nie były rozebrane a jedynie naprawiane, a obrys budynków jest identyczny z obrysem starego budynku. Zeznania te w ocenie Sądu I instancji stoją bowiem w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Z zeznań pozostałych świadków wynika że budynki gospodarcze zostały rozebrane z uwagi na zły stan techniczny, a w ich miejsce postawione zostały nowe obiekty o innych gabarytach. Powyższe okoliczności znajdują potwierdzenie w dowodach w postaci postanowień Powiatowej Inspekcji Nadzoru Budowlanego z dnia 4 listopada 2011 roku.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi art. 189 k.p.c.. Zgodnie z art. 189 k.p.c. każdy kto ma w tym interes prawny może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Pierwsza z przesłanek merytorycznych powództwa o ustalenie istnienia stosunku prawnego lub prawa to interes prawny. Interes prawny musi istnieć obiektywnie, aby uzasadniać żądanie ustalenia prawa lub stosunku prawnego. Jego istnienia jednak nie można traktować jako jedynej przesłanki decydującej o uwzględnieniu powództwa o ustalenie. Jest on warunkiem umożliwiającym dalsze badanie w zakresie istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa (uchwała SN z 19.11.1996 r., III CZP 115/96, OSN 1997, Nr 4, poz. 35, OSP 1997, Nr 5, poz. 94).

Służebność gruntowa stanowi ograniczone prawo rzeczowe. Zgodnie z treścią art. 285 k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź nie może wykonywać określonych uprawnień, które mu przysługują w stosunku do nieruchomości władnącej. Zakres służebności powinien być precyzyjnie określony w treści umowy, która ją ustanawia. Co do zasady służebność gruntowa istnieje tak długo, jak długo istnieją nieruchomości – obciążona i władnąca. To ograniczone prawo rzeczowe może ustać w skutek wygaśnięcia. Zgodnie bowiem z treścią art. 293 k.c., służebność wygasa wskutek niewykonywania przez okres 10 lat. Ponadto służebność może być zniesiona wolą stron. Zgodnie z treścią art. 294-295 k.c. właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności z wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Jeżeli natomiast służebność utraciła znaczenie dla nieruchomości władnącej, można żądać zniesienia tego prawa bez wynagrodzenia. W pierwszym przypadku muszą zaistnieć zatem określone zdarzenia faktyczne, zaś w drugim przypadku konieczne jest zawarcie umowy znoszącej służebność.

W realiach niniejszej sprawy strona powodowa domagała się stwierdzenia, że służebność przechodu i przejazdu do budynku gospodarczego znajdującego się na działce nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) na

rzecz kaźdoczesnego wlaściciela działki nr (...) połoźonej w Ł. przy ul. (...) do czasu istnienia tego budynku, ustała na skutek nieistnienia budynku, dla którego została ustanowiona. Strona powodowa swoje żądanie umotywowała tym, że budynek gospodarczy, do którego określona powyżej służebność zapewniała dostęp, został rozebrany, a w jego miejsce, bez pozwolenia na budowę, został wzniesiony nowy obiekt – o większych wymiarach i przeznaczeniu – w postaci budynku garażowo-gospodarczego.

W niniejszej sprawie bezsporna pozostaje kwestia ustanowienia aktem notarialnym z dnia 1 października 1965 roku na rzecz kaźdoczesnego wlaściciela nieruchomości połoźonej w Ł. przy ul. (...) służebności gruntowej, jak również kwestia przeprowadzenia przez pozwanych prac remontowych w odniesieniu do budynków gospodarczych, do których służebność ta zapewniała dostęp. Sporna natomiast jest odpowiedź na pytanie, czy nadal istnieje, czy też odpadł cel, dla którego przedmiotowa służebność gruntowa została ustanowiona rozumiany jako istnienie budynków do których pozwani mieli poprzez służebność zagwarantowany dostęp. Powód domagał się bowiem stwierdzenia „ustania” służebności. Wskazał, iż jest to pojęcie znaczeniowo szersze od pojęć „wygaśnięcia” czy „zniesienia”, jako obejmujące „kaźdy przypadek, kiedy służebność przestaje z jakiegokolwiek powodu istnieć”. Żądanie swe uzasadniał właśnie twierdzeniem, że budynek gospodarczy, do którego określona powyżej służebność zapewniała dostęp, został rozebrany, a w jego miejsce został wzniesiony nowy obiekt w postaci budynku garażowo-gospodarczego.

Aktem notarialnym z dnia 1 października 1965 roku rep. A nr I- (...) zostało ustanowione przez Skarb Państwa na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle (...) prawo użytkowania wieczystego na działce gruntu wówczas oznaczonej nr 19 (obecnie nr 424/6), połoźonej w Ł. przy ul. (...), oraz służebność gruntowa na rzecz kaźdoczesnego wlaściciela nieruchomości połoźonej w Ł. przy ul. (...), polegająca na prawie dojścia i dojazdu przez teren działki nr (...) do budynków gospodarczych znajdujących się na tej działce przy ul. (...), z zastrzeżeniem obowiązywania wyżej wymienionej służebności do czasu istnienia budynku gospodarczego, dla którego została ustanowiona. Służebność ta została zatem ustanowiona w konkretnym celu – zapewnienia dostępu do budynku gospodarczego i na określony czas – istnienia budynku, dla którego dostęp miała zapewnić.

Przedmiotowe pomieszczenia gospodarcze zbudowane z cegły, supremy i desek drewnianych, w związku z upływem czasu ulegały stopniowemu rozpadowi. Na skutek zużycia wymagały one zatem prac remontowych o charakterze zachowawczym. Pozwani jednak dokonali wymiany dachu i elementów supremy, zmienili również kubaturę, obrys ścian i przeznaczenie budynków, rozszerzając je na garażowo-gospodarcze. W ocenie Sądu wykonanie tego rodzaju prac przez pozwanych doprowadziło do tego, że budynki te w swojej pierwotnej postaci przestały istnieć. Zmienił się wygląd i przeznaczenie budynków. Komórki były jednocześnie rozbierane i budowane na nowo, zostały też przekroczone granice owych komórek przy gruncie. Do dnia dzisiejszego pozostały elementy ceglane tych budynków, co jednak nie oznacza zachowania ich substancji, ciągłości budowlanej.

Pozwani rozebrali stare budynki gospodarcze wznosząc w ich miejsce nowe, przy wykorzystaniu niektórych materiałów pochodzących z rozbiórki tych starych budynków.

Służebność została ustanowiona w konkretnym celu – zapewnienia dostępu do budynku gospodarczego i na określony czas – istnienia budynku dla którego dostęp miała zapewnić.

Z aktu notarialnego wynikało, iż wolą stron było to, aby służebność istniała tak długo istnieć będzie drewniany budynek.

Bezspornym jest, że w następstwie zużycia budynku gospodarczego wywołanego upływem czasu oraz działań podjętych przez E. T. i A. P., polegających na zleceniu jego rozbiórki, przestał on istnieć, tym samym ziszczył się warunek rozwiązujący przewidziany dla obowiązywania służebności gruntowej przechodu i przejazdu.

Bez znaczenia dla istoty sprawy pozostaje okoliczność prowadzonych przez pozwanych inwestycji budowlanych, polegających na budowie dwóch nowych obiektów o przeznaczeniu garażowo-gospodarczym w lokalizacji poprzednich budynków. Jak wynika z postępowania prowadzonego przez Powiatową Inspekcję Nadzoru Budowlanego oraz zeznań

świadków, w ramach inwestycji pozwanych powstały dwa nowe obiekty budowlane o wymiarach innych niż budynki znajdujące się poprzednio w tej samej lokacji, a także o innym przeznaczeniu.

Cel ustanowienia służebności został zniweczony przez dokonanie rozbiórki drewnianych budynków. Przeszły one istnieć, a zatem ziszczył się warunek rozwiązujący przewidziany dla obowiązywania służebności gruntowej przechodu i przejazdu.

Sąd zastosował art. 108 k.p.c. i rozstrzygnął jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, ustalając, że powód wygrał sprawę w 100%, i pozostawił szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli oboje pozwani, zaskarżając go o w całości.

A. P. podniósł jedynie, iż sprawa została rozpoznana nieobiektywnie bowiem dokonana została jedynie modernizacja starych budynków gospodarczych i wniósł o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa (apelacja – k. 282).

Reprezentowana przez adwokata E. T. zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 5 k.c. poprzez naruszenie przez powódkę prawa podmiotowego poprzez wniesienia pozwu z roszczeniem sprzecznym z zasadami współzycia społecznego w zaistniałej sytuacji faktycznej;

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego materiału dowodowego w sprawie przez ustalenie, że pozwani dokonali rozbiórki 2 drewnianych budynków gospodarczych i w ich miejsce wybudowali nowe obiekty o większych rozmiarach niż dotychczasowe, podczas gdy z dowodów zebranych w sprawie wynika, że dokonali oni jedynie dużej modernizacji tych budynków, zachowując istotne elementy ścian ceglanych i zachowując ich rozmiary z daty nabycia przez nich tej nieruchomości.

W uzasadnieniu apelacji pełnomocnik pozwanej podniósł jakoby istnienie części ceglanej ściany starych budynków decydowało o ich istnieniu, a dokonane prace były jedynie modernizacją, nie zaś rozbiórką skoro budynki nie uległy unicestwieniu w 100 %. Odnosząc się do ustalenia co do większych wymiarów nowych budynków wskazał na mapy ze stycznia 2008 roku i z marca 2010 roku mające świadczyć o zachowaniu gabarytów pierwotnych zabudowań.

Na uzasadnienie zarzutu sprzeczności roszczenia Spółdzielni z zasadami współzycia społecznego podniósł, iż pomimo prowadzenia rozmów ugodowych propozycja pozwanych została odrzucona „po złości”.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, strona apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od kosztów procesu za wszystkie dotychczasowe instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych (apelacja – k. 285-287).

Na rozprawie pełnomocnik pozwanej poparł jej apelację, zaś pełnomocnik powodowej Spółdzielni wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów postępowania (protokół – nagranie i k. 321-322).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje jako nietrafne podlegały oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd I Instancji stan faktyczny.

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych, należy w pierwszej kolejności zauważyć, że zarzut sprzeczności ustaleń faktycznych z zebraniem materiałem dowodowym nie został w apelacji odniesiony do jakiegokolwiek przepisu prawa procesowego, którego naruszenie miałyby prowadzić do tej sprzeczności. Argumenty mające przemawiać, za rzekomo błędnym ustaleniem stanu faktycznego w zakresie istnienia pierwotnych budynków nie korespondują z zawartymi w uzasadnieniu ustaleniami.

Sąd Rejonowy faktycznie ustalił, iż prowadzona była modernizacja budynków gospodarczych, ale w tej części ustaleń mowa jest o okresie wcześniejszym niż inwestycja przeprowadzona przez pozwanych, a polegająca na budowie garaży. Jeśli zaś chodzi o błędne rzekomo ustalenia co do zmiany gabarytów budowli to zarzut oparty jest na niewłaściwych przesłankach. Sąd Rejonowy prawidłowo oparł swoje ustalenia na załączonych do pozwu kopiach map ewidencyjnych z 1993 roku oraz z 2005 roku oraz postanowieniach (...) w Ł., a jedynie w części wskazującej na większe rozmiary nowych zabudowań wskazał jako materiał dowodowy mapy z 2008 i 2010 roku.

Treść powołanych postanowień organu nadzoru budowlanego jednoznacznie wskazuje na istotne różnice pomiędzy wymiarami budynków ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków będących przedmiotem postępowania administracyjnego. Porównanie map z 1993 roku i 2005 roku oraz map z 2008 i 2010 roku pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, że pierwotne budynki miały zupełnie inny kształt i były mniejsze. Wskazywane przez pozwanych mapy z 2008 roku i 2010 roku nie obrazują zatem pierwotnego usytuowania budynków gospodarczych i ich rozmiarów, ale położenie i rozmiary budynków po dokonaniu zmian. Pełnomocnik pozwanej zdaje się przy tym zapominać, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy bez znaczenia jest kto rozpoczął budowę obecnie istniejących obiektów. Istotny jest jedynie fakt, że z całą pewnością nie są to budynki gospodarcze istniejące w 1965 roku.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd meriti dokonał prawidłowej oceny znaczenia pozostawienia fragmentu starej ceglanej ściany dla stwierdzenia istnienia pierwotnego budynku gospodarczego. Oceny tej jednak należało dokonać z punktu widzenia celu powstania i istnienia przedmiotowej służebności, a nie pojęć prawa budowlanego. Z treści aktu notarialnego decydującego o zakresie przedmiotowym i czasowym służebności nie wynika nic więcej niż prawo dostępu i dojazdu do budynku gospodarczego posadowionego na działce oddawanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste. Akt ten nie dawał właścicielom nieruchomości przy ul. (...) żadnych praw do tego budynku, zwłaszcza jego remontowania czy przebudowywania, a istnienie tego budynku zależało od właściciela, czy jak tu użytkownika wieczystego nieruchomości, na której się znajdował. Prawo to miało z założenia mieć charakter tymczasowy, a jego celem nie było umożliwienie uprawnionemu niczego więcej niż korzystania z istniejącego budynku. Osią sporu jest zatem do którego momentu można mówić o istnieniu danego budynku. W ocenie Sądu Okręgowego istotą istnienia przedmiotowego budynku jest istnienie takiej jego części, która pozwala na wykorzystywanie go zgodnie z przeznaczeniem. Tym samym, przy braku sprzeciwu właściciela czy użytkownika wieczystego budynku, uprawnieni mogli latać dziury w dachu czy wymienić pojedyncze spróchniałe deski, ale nie rozbierać i odbudowywać budynek, jak według relacji świadków miało to miejsce. Istnienie nawet całej ceglanej ściany nie pozwala mówić o istnieniu budynku gospodarczego i możliwości jego wykorzystania w celu, dla którego powstał.

Słusznie zatem Sąd Rejonowy przyjął, że budynek gospodarczy, którego istnienie uzasadniało powstanie przedmiotowej służebności i ograniczało ją w czasie przestał istnieć, a tym samym ustala i służebność.

Fakt, że powodowa Spółdzielnia i jej poprzedniczka nie egzekwowały dotychczas swoich praw do działki pozostającej w ich użytkowaniu i nie sprzeciwiały się remontom budynku gospodarczego jest jedynie wyrazem dobrej woli tych podmiotów, ale nie kreuje dla pozwanych żadnych praw do działki (...) zajętej pod budynki budowane przez pozwanych i ich poprzedników, korzystających z niej jedynie w oparciu o sporne ograniczone prawo rzeczowe.

Pozwani albo nie sprawdzili jaki teren obejmuje nabyta przez nich nieruchomość albo – wykorzystując służebność i początkowy brak sprzeciwu Spółdzielni – postanowili skorzystać z działki powódki dla powiększenia użyteczności swojej posesji bez wydatków na dodatkową działkę. Bez jakichkolwiek konsultacji i pozwoleń rozpoczęli proces budowlany dwóch dużych garaży, prawdopodobnie licząc, że sprzeciwu nie będzie, a jeśli nawet, że nikt im nie każe rozbierać nowopowstałych budynków. Podnoszenie w tej sytuacji zarzutu sprzeczności roszczenia Spółdzielni z zasadami współżycia społecznego urąga przyzwoitości, nie mówiąc o prawidłowym rozumieniu przepisu art. 5 k.c..

Z powyższych względów rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego uznać należało za całkowicie poprawne i słuszne, a tym samym Sąd Okręgowy oddalił apelacje obojga pozwanych jako całkowicie bezzasadne, orzekając na podstawie art. 385 k.p.c..

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.). Charakter współuczestnictwa po stronie pozwanej uzasadnia solidarne obciążenie ich kosztami poniesionymi przez stronę powodową obejmującymi wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej zgodnie z § 5 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 z późn. zm.).