

Sygn. akt I Ca 211/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Joanna Składowska

Sędziowie Elżbietka Z.-Statuch

Barbara Bojakowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2020 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S. i A. S.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) Spółce z o.o. w W.

o zniesienie służebności

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 12 lutego 2020 roku, sygnatura akt I C 1326/17

1. oddała apelację;

2. zasądza solidarnie od powodów K. S. i A. S. na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w W. 573 (piećset siedemdziesiąt trzy) złote z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 23 lipca 2020 roku do dnia zapłaty.

Sygn. akt **I Ca 211/20**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 9 czerwca 2016 r. (data wpływu), skierowanym do Sądu Rejonowego w Wieluniu, powodowie K. i A. S., wystąpili o zniesienie służebności gruntowej przejścia i przejazdu ustanowionej dla nieruchomości położonej w W., przy ulicy (...) oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), stanowiącej własność Gminy W., oddanej w użytkowanie wieczyste powodom oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany - Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z 12 lutego 2020 r., wydanym pod sygn. akt I C 1326/17, Sąd Rejonowy oddalił powództwo, zasądając solidarnie od powodów K. S. i A. S. na rzecz pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w W. 1 959,40 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 15 czerwca 1993 r. w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych założono księgę wieczystą Kw Nr (...) dla nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 2,0487 ha, położonej w W. przy ulicy (...), stanowiącej własność Gminy W.. Na podstawie umowy użytkowania wieczystego i przeniesienia własności z dnia 28 czerwca 1993 r., nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Handlowo - Produkcyjnej Hurt- (...) w W.. W wyniku dokonanego, w dniu 14 sierpnia 1994 r., podziału nieruchomości powstały działki o numerach ewidencyjnych: (...) o powierzchni 0,6331 ha, (...) o powierzchni 0,622 ha i (...) o powierzchni 1,3535 ha. W dniu 5 listopada 1994 r., aktem notarialnym sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem D. K. za nr Rep. (...), Spółdzielnia Handlowo - Produkcyjna Hurt- (...) w W. sprzedała prawo użytkowania wieczystego działki nr (...), zabudowanej budynkiem magazynu, stanowiącym przedmiot odrębnej własności na rzecz B. G. i M. K. na prawach współwłasności łącznej prowadzących spółkę cywilną pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) w W.. W § 7 przedmiotowej umowy zawarto oświadczenie użytkowników wieczystych działki numer (...) o ustanowieniu na rzecz każdorazowego właściciela działki numer (...) nieodpłatnej służebności gruntowej, polegającej na prawie korzystania z dróg dojazdowych znajdujących się na działce numer (...) od strony ulicy (...).

Działka numer (...) położona w W., objęta księgą wieczystą Kw Nr (...) uległa podziałowi na działki o numerach (...). Następnie, działka numer (...) uległa podziałowi na działki o numerach (...). W 2001 r. działka o numerze (...) została podzielona na trzy działki o numerach (...).

W dniu 7 września 1995 r., aktem notarialnym sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem A. M. za nr Rep. (...), B. i E. małżonkowie G. oraz M. i M. małżonkowie K. przenieśli na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w W. przy ulicy (...), obszaru 0,6331 ha oraz własność budynku - magazynu nr (...), jednokondygnacyjnego o powierzchni 3012,3 m<sup>(2)</sup>, stanowiącego przedmiot odrębnej własności.

Na całej nieruchomości oznaczonej numerem (...) prowadziło działalność gospodarczą Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. Do działki nr (...) prowadziły dwie drogi nr (...). Jeżeli droga nr (...) była zablokowana przez rozładowujące się tiry, które przyjeżdżały zarówno do firmy (...), jak i (...), to kierowcy korzystali z drugiej drogi nr (...). Znajdującą się tam, na początku drogi nr (...) od ulicy (...), bramę otwierał stróż. Zdarzało się również tak, iż brama była otwarta i był swobodny przejazd. W 2000 r. część magazynów została wynajęta winiarni, która prowadziła działalność do 2006-2007 roku. Po zamknięciu winiarni, na końcu budynku znajdującego się na działce (...), został wybudowany budynek chłodni.

Umową sprzedaży z 7 października 2002 r., sporządzoną w Kancelarii Notarialnej w Ł. przed notariuszem M. W. za nr Rep. (...) M. K. i R. P., działający w imieniu Przedsiębiorstwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zbyli na rzecz (...) S.A. z siedzibą w Ł. prawo wieczystego użytkowania gruntu działki nr (...) położonej w W. przy ulicy (...), obszaru 0,6331 ha i prawo własności budynku magazynu o powierzchni 3012 m<sup>2</sup>, stanowiącego odrębną nieruchomość.

Na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z 1 grudnia 2004 r., sporządzonej w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem D. M. z nr Rep. (...) oraz umowy przeniesienia użytkowania wieczystego z dnia 21 stycznia 2005 r., sporządzonej w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem D. M. z nr Rep. (...), Spółdzielnia Handlowo - Produkcyjna Hurt- (...) w likwidacji sprzedała małżonkom K. i A. S. prawo użytkowania wieczystego działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,0989 ha, położonej w W., objętej księgą wieczystą Kw Nr (...). Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych założono księgę wieczystą Kw Nr (...). W § 8 przedmiotowej umowy został zawarty wniosek do Sądu wieczystoksięgowego w W. o odłączenie z księgi wieczystej

Nr (...) działki o nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, wpisanie w dziale II prawa własności na rzecz Gminy W., a jako użytkowników wieczystych do dnia 13 lipca 2002 roku K. i A. małżonków S. na prawach wspólności ustawowej, natomiast w dziale III księgi wieczystej przepisanie służebności gruntowych obciążających działkę nr (...), według wpisów dokonanych w dziale III księgi wieczystej Nr (...). Przedmiotowa działka gruntu nr (...) stanowiła drogę dojazdową wewnątrz utwardzoną z poboczem. Po podpisaniu umowy małżonkowie S. postawili na nieruchomości, od strony ulicy (...), bramę wjazdową. Przy zakładaniu, na podstawie wniosku z dnia 24 stycznia 2005 r. o odłączenie z Kw (...), założenie księgi wieczystej i wpis prawa użytkownika wieczystego oraz przepisanie służebności gruntowych, nie zostało w dziale III księgi wieczystej Kw Nr (...) wpisane obciążenie polegające na tym, że każdoczesny właściciel działki numer (...) (obecnie, po podziale działki (...), a następnie (...) - działka nr (...)), objęty w/w księgą wieczystą zobowiązany jest do nieodpłatnej służebności gruntowej, polegającej na zapewnieniu prawa przejazdu i przechodu na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...).

Po nabyciu przez K. i A. S. prawa użytkownika wieczystego gruntu działki nr (...), K. S. prowadzący Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...), zamontował dodatkowo dwie bramy, jedną od strony działki nr (...), a drugą pośrodku działki nr (...). Wszystkie bramy zostały zamknięte na klucz. Po zamknięciu bram, na działce nr (...) pracownicy firmy (...) zaczęli składować palety oraz skrzynie z towarami, parkować samochody służbowe, jak i prywatne oraz tankować pojazdy, co spowodowało, że przejazd tą drogą stał się niemożliwy lub bardzo utrudniony. W związku z zamknięciem bram, ruch odbywał się tylko drogą na działce nr (...), co powodowało zatory oraz problemy z dojazdem i wyjazdem pracowników, dostawców, najemców oraz klientów przyjeżdżających do budynków znajdujących się na działce nr (...).

Aktem notarialnym z dnia 7 marca 2005 r., sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w W. przed notariuszem I. K. za nr Rep. (...), Spółdzielnia Handlowo Produkcyjna Hurt- (...) w likwidacji z siedzibą w W. zrzekła się prawa użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o obszarze 0,1107 ha, objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) na rzecz Gminy W..

Na podstawie umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkownika gruntu i własności budynków z dnia 04 października 2012 r., sporządzonej w Kancelarii Notarialnej w Ł. przed notariuszem M. W. z nr Rep. (...), (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. przeniósł na rzecz Przedsiębiorstwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prawo użytkownika wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w W., przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,6331 ha oraz prawo własności budynku handlowo-usługowego o powierzchni zabudowy 3012,00 m<sup>2</sup> oraz dwóch obiektów oznaczonych jako zbiorniki i silosy oraz budynki magazynowe o powierzchni zabudowy 56,00 m<sup>2</sup> i 100,00 m<sup>2</sup>. Po zakupieniu budynków podjęto działania, mające na celu otwarcie bram znajdujących się na działce nr (...), ponieważ z uwagi na usytuowanie budynków magazynów i biur, jego długość oraz wybudowanie w 2008 r. chłodni, powstał problem z dojazdem do pomieszczeń znajdujących się na działce nr (...), bowiem na działce nr (...) prowadzącej do budynków magazynowych zatrzymywały się samochody ciężarowe, z których rozładowywane są towary dostarczane zarówno do hurtowni należącej do K. S., jak i pozostałych firm, które prowadzą działalność wzdłuż działki nr (...). Do postawionej chłodni najkrótszy dojazd przebiega przez działkę nr (...).

Pozwem z dnia 26 listopada 2014 r., powód Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., wystąpił przeciwko Gminie W. oraz A. i K. małżonkom S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wyrokiem z dnia 20 października 2015 r., w sprawie o sygn. akt I C 798/14, Sąd Rejonowy Wielunium uzgodnił treść księgi wieczystej Kw Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wielunium V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w W., oznaczonej numerem działki (...) z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, że nakazał w dziale I-SP w/w księgi wieczystej wpisać prawo dla każdoczesnego właściciela do nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość - działkę gruntu oznaczoną numerem (...), objętą księgą wieczystą Kw Nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wielunium V Wydział Ksiąg Wieczystych - stanowiącą drogę dojazdową dla przedmiotowej nieruchomości od strony ulicy (...) oraz treść księgi wieczystej Kw Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wielunium V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w

W., oznaczonej numerem działki (...) z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, że nakazał w dziale III w/w księgi wpisać ograniczenie polegające na tym, iż każdorazowy właściciel działki nr (...), objętej w/w księgą wieczystą zobowiązany jest do nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na zapewnieniu prawa przejazdu i przechodu przez nią dla każdorazowego właściciela nieruchomości – działki gruntu oznaczonej numerem (...), objętej księgą wieczystą Kw Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych. Apelacja od tego orzeczenia wniesiona przez pozwanych K. i A. małżonków S. została oddalona.

Pismem z 12 sierpnia 2016 r., powód Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., wniósł pozew przeciwko A. i K. S. o ochronę ograniczonego prawa rzeczowego poprzez zobowiązanie solidarnie pozwanych do umożliwienia powódce swobodnego i samodzielnego wjazdu i wyjazdu na działkę nr (...), objętą księgą wieczystą Kw Nr (...), zgodnie z treścią nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu oznaczoną nr (...), objętą księgą wieczystą Kw Nr (...), stanowiącą drogę dojazdową do działki gruntu nr (...) poprzez nakazanie pozwany: usunięcia 3 bram wjazdowych posadowionych na działce gruntu nr (...), utrzymania nieruchomości nr (...) w stanie umożliwiającym swobodny przejazd i przejście, usunięcia z działki nr (...) wszelkich przedmiotów blokujących przejazd i przejście oraz zakazanie pozwany parkowania pojazdów na działce nr (...) oraz umieszczania przedmiotów blokujących przejście i przejazd.

W dniu 1 czerwca 2017 r. w W. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Spółką z o.o. w W. jako wynajmującym, a Firmą Handlowo-Usługową (...) jako najemcą, została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 110m<sup>2</sup>. W § 2 ust. 3 umowy wskazano, iż wynajmujący zapewni dojazd do lokalu poprzez działki nr (...). Z uwagi na to, iż droga prowadząca do wynajmowanego lokalu nr (...) była zablokowana przez rozładowujące się tiry, które przyjeżdżały do Przedsiębiorstwa Handlowo - Usługowego (...) - K. S., bramy znajdujące się na działce nr (...) zamknięte, a tym samym nie był zapewniony dojazd do wynajmowanego lokalu, w dniu 22 września 2017 r. Firma Handlowo-Usługowa (...) wypowiedziała, ze skutkiem natychmiastowym, umowę najmu lokalu użytkowego.

Wyrokiem z 18 września 2018 r., w sprawie o sygn. akt I C 907/16, Sąd Rejonowy Wieluniu zobowiązał pozwanych A. i K. S. solidarnie do umożliwienia powódce Przedsiębiorstwu (...) Spółce z o.o. w W., swobodnego i samodzielnego wjazdu i wyjazdu na działkę nr (...), objętą księgą wieczystą Kw Nr (...), zgodnie z treścią nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu oznaczoną nr (...), objętą księgą wieczystą Kw Nr (...), stanowiącej drogę dojazdową dla działki nr (...) poprzez: a) nakazanie pozwany stałego otwarcia 3 bram usytuowanych na działce nr (...) w godzinach od 7.00 do 16.00 od poniedziałku do soboty oraz do wydania powódce kluczy do 3 bram wjazdowych, znajdujących się na działce gruntu nr (...), b) nakazanie pozwany utrzymywania nieruchomości nr(...) (drogi) w stanie umożliwiającym swobodny przejazd i przejście, c) nakazanie pozwany usunięcia z działki nr (...) (drogi) wszelkich przedmiotów blokujących przejazd i przejście, d) zakazanie pozwany parkowania pojazdów na działce nr (...) (drodze) oraz umieszczania na w/w działce przedmiotów blokujących przejście i przejazd. Na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych K. i A. małżonków S., Sąd Okręgowy w Sieradzu, wyrokiem z dnia 19 grudnia 2018 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I Ca 473/18, zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1c i 1d oraz w punkcie 2, w ten sposób, że uchylił punkt 1c i 1d, natomiast zasądzoną w punkcie 2 kwotę 2 495,64 złotych obniżył do kwoty 1 752,70 złotych, a w pozostałej części apelację oddalił. Po wydaniu wyroku bramy zostały otwarte i korzystają z nich pracownicy i kontrahenci Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W., jak i pracownicy oraz kontrahenci, przyjeżdżający do firmy (...), która to firma wynajmuje dwa magazyny. Jednocześnie otwarcie bram, znajdujących się na działce nr (...), usprawniło dojazd do całej działki nr (...).

Wyrokiem z 6 lutego 2019 r., w sprawie o sygn. akt I C 856/18, Sąd Rejonowy Wieluniu w punkcie uzgodnił treść księgi wieczystej Kw Nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, iż w dziale I Sp pod numerem prawa 2, w miejsce dotychczasowej treści prawa, nakazał wpisać: „K. użytkownikowi wieczystemu działki nr (...), objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje bezpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...), objętą księgą wieczystą numer (...) – stanowiącą drogę dojazdową dla przedmiotowej nieruchomości od strony ulicy (...) oraz treść księgi wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg wieczystych z rzeczywistym

stanem prawnym w ten sposób, iż w dziale III pod numerem wpisu 4 w miejsce dotychczasowej treści nakazał wpisać: „K. użytkownik wieczysty działki numer (...), objętej niniejszą księgą wieczystą obciążony jest bezpłatną służebnością gruntową polegającą na zapewnieniu prawa przejazdu i przechodu przez nią na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki numer (...), objętej księgą wieczystą numer (...)”. Apelacja od tego orzeczenia wniesiona przez pozwanych K. i A. małżonków S. została oddalona.

W chwili obecnej, przy drodze znajdującej się na działce nr (...), działalność gospodarczą prowadzi sześć firm, do których przyjeżdżają zarówno samochody osobowe, jak i ciężarowe.

Jak zauważył Sąd Rejonowy, powództwo zostało oparte na art. 295 k.c. Warunkiem zatem jego uwzględnienia była ustalenie, że służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Utrata wszelkiego znaczenia tylko wtedy zaś stanowi podstawę zniesienia służebności gruntowej na podstawie art. 295 k.c., gdy ma charakter obiektywny i trwały i zachodzi jedynie wówczas, gdy służebność przestanie przynosić jakąkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej. Miałoby to miejsce w sytuacji (z wyłączeniem jednak działań właścicieli nieruchomości służebnej sprzecznych z treścią służebności gruntowej), gdyby przesłanki, dla których nastąpiło ustanowienie służebności przestały istnieć i służebność nie zwiększałaby już użyteczność nieruchomości władnącej, chociażby przez krótki okres w roku.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy służebność gruntowa została ustanowiona zanim zarówno powodowie nabyli użytkowanie wieczyste nieruchomości nią obciążonej, jak i pozwany nabył użytkowanie wieczyste nieruchomości władnącej. Zgodnie z zapisem umownym z 5 listopada 1994 r., polegała na prawie korzystania z dróg dojazdowych znajdujących się na działce numer (...) od strony ulicy (...). Czyli służebność gruntowa ustanowiona była od początku na dwóch drogach tylko, wówczas istniała inna numeracja, bowiem w wyniku podziału powstały działki nr (...). Natomiast, powodowie 1 grudnia 2004 r. zakupili od Spółdzielni Handlowo - Produkcyjnej Hurt- (...) w likwidacji prawo użytkowania wieczystego działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,0989 ha, stanowiącej drogę dojazdową wewnątrznie utwardzoną z poboczem. W umowie został zawarty wniosek o przepisanie służebności gruntowej, obciążającej działkę nr (...) według wpisów dokonanych w dziale III księgi wieczystej. Tym samym małżonkowie S. mieli świadomość istnienia tej służebności i tego, że nabywana przez nich nieruchomość (prawo użytkowania wieczystego) jest położona na terenach przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, na których zlokalizowane były m.in. prowadzone przez nich Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) - K. S. oraz Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o., co wiąże się z ruchem pojazdów, w tym w szczególności o dużych gabarytach.

Powód, zarzucając pozwanemu, że nie korzystał z ustanowionej służebności nie zauważa, iż korzystanie z niej od 2004 r. było obiektywnie niemożliwe, z uwagi na działania samego powoda. Skoro to powód pozbawił pozwanego możliwości korzystania z przysługującej mu służebności gruntowej, powództwo winno podlegać oddaleniu choćby z uwagi na art. 5 k.c. Nie może bowiem być tak, że powód najpierw praktycznie uniemożliwia pozwanemu korzystanie ze służebności, a następnie fakt ten wykorzystuje w procesie o zniesienie służebności gruntowej.

Ponadto w art. 295 k.c. jest mowa o utracie znaczenia służebności dla nieruchomości, a nie dla samego personalnie wskazanego właściciela nieruchomości władnącej. Nie ma tym samym znaczenia, czy faktycznie i z jaką częstotliwością sam pozwany z niej korzysta, skoro jak wskazano chodzi o utratę znaczenia dla samej nieruchomości w sensie obiektywnym i trwałym. Zresztą od chwili ustanowienia służebności do czasu zainicjowania niniejszej sprawy nie zmienił się charakter nieruchomości i jej społeczno - gospodarcze przeznaczenie. Niezależnie kto będzie prowadził działalność gospodarczą na nieruchomości nr (...), to i tak nieruchomość będzie miała charakter przemysłowo - gospodarczy, związany z prowadzeniem działalności m.in. magazynowej, a tym samym będzie związana z ruchem pojazdów, w tym w szczególności o dużych gabarytach.

Pozwany po „odzyskaniu” służebności - uzgodnieniu księgi wieczystej podjął działania mające na celu ochronę ograniczonego prawa rzeczowego. Zarzut podnoszony przez pełnomocnika powodów, iż pozwany Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W., po wybudowaniu chłodni, sam przyczynił się do ograniczenia możliwości poruszania się po działce nr (...) i zwiększenia w ten sposób ruchu (dojazd do chłodni), nie ma w przedmiotowej sprawie

znaczenia, bowiem przejazd był już utrudniony przed wybudowaniem chłodni. Z uwagi zaś na zachowanie powodów, pozwany ma problem z wynajęciem chłodni, która została wybudowana, aby przynosić zysk. Poprzez brak możliwości dojazdu, albo bardzo utrudniony dojazd do chłodni, która usytuowana jest na końcu działki nr (...), zawarta z Firmą Handlowo - Usługową (...) umowa najmu lokalu użytkowego została po trzech miesiącach wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym, z uwagi na niedotrzymanie warunków umowy - brak dojazdu do wynajmowanych pomieszczeń drogą nr (...). Do chwili obecnej budynek chłodni nie został wynajęty. W takim wypadku służebność jest tym bardziej uzasadniona, gdyż najlepszy, najmniej kolizyjny dojazd do pomieszczeń chłodni przebiega przez działkę nr (...).

Okoliczność, iż wbrew temu co twierdzą stający w imieniu pozwanej Prezes i Wiceprezes Zarządu, na działce nr (...) nie ma takiego ruchu samochodów, zatem droga nie korkuje się i przejazd nią jest swobodny, nie ma znaczenia dla sprawy. Wszakże, usprawnienie płynności ruchu na działce nr (...), rozwiązało się właśnie w momencie kiedy powodowie A. i K. małżonkowie S. wykonali wyrok Sądu z dnia 18 września 2018 r. w sprawie o sygn. akt I C 907/16.

Zarówno na nieruchomości nr (...), jak i innych zlokalizowanych w sąsiedztwie prowadzi się działalność gospodarczą, raz z większym natężeniem raz z mniejszym, a ruch pojazdów odbywa się stale. Przy drodze na działce nr (...) zlokalizowanych jest sześć firm, które korzystają z samochodów dostawczych, ciężarowych, a nieruchomość nr (...) znajduje się w najmniej komfortowym położeniu. Zatem służebność drogi na działce nr (...) ma nadal duże znaczenie gospodarcze dla nieruchomości nr (...).

Mając na uwadze przedstawione argumenty, Sąd pierwszej instancji uznał, że brak jest podstaw do zniesienia służebności gruntowej ustanowionej na działce nr (...) bez wynagrodzenia w trybie art. 295 k.c. Z tych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Powodowie wnieśli apelację od wyroku Sądu Rejonowego, zaskarżając go w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenia przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne wnioskowanie z zebranego materiału dowodowego, brak logiki i doświadczenia życiowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na:

a. uznaniu, że droga (...), której dotyczy treść służebności, była wykorzystywana przez samochody ciężarowe przyjeżdżające zarówno do powoda jak i pozwanego, gdy droga (...) była zablokowana w sytuacji, gdy droga (...) od co najmniej 1994 r. do 2019 r. była zamknięta przez trzy posadowione bramy, a przez to, że pozwany nie korzystał z drogi (...), znajdował się na niej towar powoda w związku z prowadzoną przez niego działalnością;

b. uznaniu za wiarygodne, że zamknięcie bram na działce (...) wymusiło wykorzystywanie drogi (...) do przejazdu do nieruchomości pozwanego (...) w sytuacji, gdy umiejscowienie i charakterystyka tej drogi jest niewątpliwie bardziej przydatna logistycznie i gospodarczo pozwanemu, który stale się nią porusza i nie ma to żadnego związku z zamknięciem bram na drodze (...), a pozwany nie korzystał z tej drogi przed postawieniem bram;

c. uznaniu za wiarygodne zeznań świadka H. Z., w tym okoliczności zawarcia rzeczywistej umowy dzierżawy pozwanego z H. Z., pozostającym w bliskiej relacji rodzinnej z osobami zarządzającymi firmą pozwaną, w sytuacji, gdy pozwany nie przedstawił, iż umowy dzierżawy chłodni były zawierane także z innymi podmiotami, ani że chłodnia była w ogóle w jakikolwiek sposób przez pozwanego wykorzystywana;

d. uznanie za wiarygodne okoliczności utrzymania służebności przechodu i przejazdu z uwagi na działalność gospodarczą pozwanego i wzmożony ruch pojazdów, w sytuacji, gdy świadek pozwanego K. A., dyrektor handlowy zakładu pozwanego zeznała, że w porównaniu do lat poprzednich nastąpiła redukcja zatrudnienia pracowników do czterech osób, co powinno skutkować uznaniem zeznań pozwanych za niewiarygodne, skoro w latach wcześniejszych nie było gospodarczej potrzeby korzystania ze służebności, a tym bardziej obecnie, kiedy pozwany znacznie ograniczył swoją działalność;

e. nienadaniu znaczenia okoliczności wynikającej z zebranego materiału dowodowego, że do siedziby pozwanego prowadzi inna przejezdna i urządzona droga (...), znacznie szersza i dogodniejsza aniżeli droga (...), z której pozwany dotąd korzystał i która ma dostęp do drogi publicznej oraz nie powoduje utrudnień po stronie powoda w zakresie prowadzenia przez niego działalności gospodarczej;

f. pominięciu przy ocenie materiału dowodowego, że droga (...) jest obecnie drogą gminną i ogólnodostępną, a w dacie ustanowienia służebności wchodziła w skład nieruchomości (...) i nie stanowiła drogi dojazdowej do nieruchomości (...), co ma wpływ na uznanie przez Sąd, że służebność na drodze (...) zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej i nie utraciła wszelkiego znaczenia bez względu na istniejący dojazd drogą (...);

g. uznaniu, że powód poprzez zamontowanie bramy miał na celu uniemożliwienie wykonywania służebności gruntowej pozwanemu w sytuacji, gdy brama środkowa i ostatnia od strony działki pozwanego zostały postawione w 2004 r., a więc w czasie, gdy pozwany był leasingobiorcą swojej nieruchomości i jak sam przyznał, nie korzystał z tej drogi w tym okresie, a co ma wpływ na uznanie przez Sąd I instancji, że służebność gruntowa nie utraciła znaczenia dla pozwanego, a jedynie powód uniemożliwiał jej wykonywanie;

h. ustaleniu, że w związku z zamknięciem bram na działce (...) ruch odbywający się na terenie działki (...) był utrudniony, były zatory i problemy z wjazdem i wyjazdem w zakresie, w jakim Sąd dał wiarę zeznaniom świadków pozwanego i pozwanego zeznających na tę okoliczność, a pominął tym samym dowód z nagrań obrazuvideo znajdujących się w aktach

sprawy prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Wieluniu w sprawie I C 907/16 o ochronę ograniczonego prawa rzeczowego na okoliczność częstotliwości ruchu na drodze (...), a o załączenie czego do akt niniejszej sprawy powód wnosił w toku postępowania;

2. naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 236 § 1 k.p.c. przez pominięcie dowodu w postaci zeznań świadka A. W. w sytuacji, gdy teza dowodowa zeznań świadka A. W. dotyczyła niekorzystania przez pozwanego ze służebności gruntowej i utraty wszelkiego znaczenia dla pozwanego;

3. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez:

- ustalenie w oparciu o zeznania świadka H. B., że od 1992 do 2007 r. pozwany korzystał naprzemiennie z obu dojazdów do swojej siedziby tj. drogami na działce (...), mimo że zgodnie z ustaleniami Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie sygn. II Ca 3/16 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sąd uznał za niewiarygodne zeznania M. K., że pozwany korzystał z drogi (...) do 2007 r., skoro w 2004 r. została posadowiona brama środkowa i ostatnia od strony nieruchomości pozwanego, a od lat 70 XX wieku od ulicy (...) stała inna brama, posadowiona przez poprzedników prawnych powoda;

- ustalenie, że służebność gruntowa przechodu i przejazdu jest niezbędna pozwanej do prowadzenia przez nią działalności gospodarczej, posiada walor korzyści gospodarczej i zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej, mimo że od co najmniej 1994 r. służebność nie była wykorzystywana (zeznania M. S.), w czasie jej ustanowienia nie było chłodni stanowiącej obecnie podnoszonej przez pozwanego główny powód jej utrzymania; pominięcie tym samym, że z uwagi na prowadzenie przez strony postępowania konkurencyjnej działalności nieruchomości objęta służebnością jedynie w sposób pozorny wymaga jej utrzymania wobec nieruchomości strony pozwanej jako władnącej, skoro od lat droga ta nie była wykorzystywana, a powód nie zdecydowałby się na zakup nieruchomości służącej mu prowadzeniu działalności gospodarczej;

3. naruszenie przepisów postępowania art. 227 k.p.c. w zw. z (...) § 2 k.p.c. i 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu w postaci ekspertyzy technicznej aktualnego stanu uwarunkowania istnienia służebności gruntowej dla obsługi działki nr (...) sporządzonej przez Biuro Usług (...), który to dowód powinien być rozparzony na okoliczność, że w dacie ustanowienia służebności droga (...) nie istniała, wchodząc w skład działki (...), a do nieruchomości (...)

nie było urzędzonego żadnego, co Sąd pominął, badając jedynie kwestię znaczenia gospodarczego utrzymania szlaku służebnego dla nieruchomości pozwanego;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 295 k.c. w zw. z art. 285 § 2 k.c. w zakresie, w jakim wskazane normy prawne przyjmują przy rozstrzygnięciu o zniesieniu służebności gruntowej badanie celu jej ustanowienia tj. co było motywem jej ustanowienia na podstawie istniejących stosunków gospodarczych na nieruchomości ówczesny nr (...) oraz ocena przydatności gospodarczej dla nieruchomości władnącej, tym bardziej w świetle okoliczności faktycznych, że służebność gruntowa początkowo została ustanowiona na rzecz M. K. i B. G. w okresie, kiedy nieruchomość nie była wykorzystywana gospodarczo przez strony postępowania, nie istniała inna droga dojazdowa do nieruchomości (...), natomiast sam fakt obiektywnej i trwałej podstawy zniesienia służebności ujawnił się de facto już przed postawieniem bramy w 2004 r.;

5. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 295 k.c. w zw. z 288 i 285 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie przez Sąd pierwszej instancji, w sytuacji, gdy ocena przesłanek zniesienia służebności gruntowej przechoду i przejazdu powinna zostać dokonana w oparciu również o uciążliwość wykonywania tej służebności przez użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej na szkodę użytkownika wieczystego nieruchomości obciążonej, mając na uwadze prowadzenie przez powoda działalności gospodarczej, istniejąca inna drogę prowadzącą do nieruchomości władnącej, mającą dostęp do drogi publicznej.

W oparciu o wskazane zarzuty skarżący wniósł o

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uznanie powództwa i orzeczenie o zniesieniu służebności gruntowej przechoду i przejazdu przez nieruchomość (...);
2. ewentualnie, w razie uznania przez Sąd drugiej instancji za uzasadnione, o uchylenie zaskarżonego rozstrzygnięcia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania;
3. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję i kosztów postępowania za drugą instancję.

Pozwany domagał się oddalenia apelacji na koszt skarżących.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż wbrew zarzutom apelacji, Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń, które stanowią wynik właściwej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Ustalenia te zostały poczynione w takim zakresie, na jaki zezwalały przeprowadzone dowody, po dokonaniu ich oceny zgodnie z kryteriami wskazanymi w art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia powołanego przepisu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Wyrażenie przez stronę odmiennego poglądu, co do oceny poszczególnych dowodów jest prawem strony, jednakże możliwość przedstawienia innej wersji stanu faktycznego, nie świadczy jeszcze o nadużyciu swobodnej oceny dowodów. 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.

Dziwić może zarzut, że Sąd niezasadnie uznał za wiarygodne zeznania świadka H. Z., choć twierdzenia w nich zawarte znajdują potwierdzenie w dowodach z dokumentów w postaci umowy najmu, pism kierowanych do pozwanego przez świadka oraz wypowiedzenia umowy. Sam zaś fakt pozostawania świadka w bliskiej relacji ze stroną nie pozbawia jego zeznań waloru wiarygodności, tym bardziej kiedy zeznania te korespondują z pozostałym materiałem dowodowym

Zresztą zeznania świadków H. Z., H. B., J. Ł., T. O., M. S., M. K. i K. A. oraz zeznającego w imieniu pozwanego Wiceprezesa Zarządu Ł. Z., na których Sąd pierwszej instancji oparł swoje ustalenia - jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy - są jasne, spójne i logiczne.

Należy wszakże zauważyć, że zdecydowana większość okoliczności, co do których skarżący zarzucają błąd w ustaleniach faktycznych nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Jak trafnie bowiem podkreślił Sąd pierwszej instancji, w treści art. 295 k.c. jest mowa o utracie znaczenia służebności dla nieruchomości, a nie dla jej konkretnego właściciela. Okoliczność zatem, czy faktycznie i z jaką częstotliwością sam pozwany korzystał ze służebności, czy i jakim okresie korzystanie ze służebności było faktycznie możliwe i jaka była i jest sytuacja ekonomiczna i obsada personalna przedsiębiorstwa pozwanego, pozostają obojętne dla oceny spełnienia przesłanek, o jakich mowa w powołanym przepisie. Z tych samych względów podlegał pominięciu dowód z zeznań świadka A. W.. Również tę kwestionowaną decyzję procesową należy uznać za właściwą.

Jeśli zatem sięgniemy do uzasadnienia pozwu, w którym powodowie wskazali, że domagają się zniesienia służebności, ponieważ ta przestała przynosić jakkolwiek korzyść nieruchomości władnącej, gdyż w 2004 r. wybudowano na działce nr (...) bramę, która uniemożliwia przejazd przez nieruchomość, a pozwany od kilku lat nie korzysta z przedmiotowej nieruchomości obciążonej służebnością przejazdu i przechodu, natomiast stale korzysta z drogi należącej do Gminy W., która posiada bezpośrednio wyjazd na drogę publiczną przy ul. (...), to w sposób oczywisty nie odnosi się ono do przesłanek z art. 295 k.c., ponieważ mowa jest o zachowaniu właściciela, nie zaś cechach nieruchomości władnącej.

Nie doszło także do naruszenia przez Sąd Rejonowy norm prawa materialnego.

Przy właściwej wykładni art. 295 k.c., pomocne jest sięgnięcie do art. 294 k.c., który również przewiduje możliwość zniesienia służebności, lecz za wynagrodzeniem. Otóż to w tym ostatnim uregulowaniu jest mowa o tym, że służebność nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Przepis art. 295 nie odwołuje się zaś do konieczności istnienia służebności, lecz utracie dla nieruchomości władnącej wszelkiego znaczenia. Jest oczywiste, że służebność może nie być konieczna, lecz mieć znaczenie dla nieruchomości władnącej.

Słusznie podkreślał Sąd pierwszej instancji, że już w dacie ustanawiania służebności miała ona polegać na korzystaniu z dróg, nie zaś drogi dojazdowej. Nie budzi żadnych wątpliwości, że obie te drogi (biegnąca przez działki o aktualnych numerach (...)) już wówczas faktycznie istniały w terenie. Wynika to również z dowodu, którego pominięcie zarzucają w apelacji skarżący w postaci ekspertyzy technicznej aktualnego stanu uwarunkowania istnienia służebności gruntowej dla obsługi działki nr (...) sporządzonej przez Biuro Usług (...) (strona 6 dokumentu - k. 471 akt sprawy). Różnica tkwi jedynie w oznaczeniu geodezyjnym działek i statusie drogi publicznej, który obecnie działka nr (...) posiada.

Od chwili ustanowienia służebności do czasu zainicjowania niniejszej sprawy i wydania w tej sprawie wyroku nie zmienił się charakter nieruchomości władnącej i jej społeczno - gospodarcze przeznaczenie. Działka o nr (...) jest specyficznie ukształtowana i zabudowana. Jest to nieruchomość wąska, na której znajdują się budynki gospodarcze w postaci magazynów, chłodni i pomieszczeń biurowych. Jej odpowiednie wykorzystanie, zgodne z jej przeznaczeniem wymaga bardzo sprawnej i niczym nie zakłóconej komunikacji.

Oczywiście jest możliwy dojazd poprzez działkę o nr (...), lecz duże pojazdy dostawcze nie mają możliwości manewrowania już na terenie działki nr (...). Konieczne jest zatem wycofywanie. Pojazdy zmierzające do następnych pomieszczeń magazynowych, np. magazynu nr (...) lub do chłodni, mogą zatem - po pierwsze - mieć utrudniony dostęp z uwagi na parkowanie pojazdów i wyładunek towarów do pomieszczeń umieszczonych bliżej działki o nr (...), po wtóre, z tych samych przyczyn czasowo niemożliwy może być wyjazd z nieruchomości. Ograniczenia dostępu mogą także wynikać z zatoru na drodze stanowiącej działkę (...). Przy nieruchomości tej zlokalizowanych jest bowiem sześć firm, które korzystają z samochodów dostawczych, ciężarowych Zarówno na działce nr (...), jak i innych zlokalizowanych

w sąsiedztwie posadowione są budynki służące do prowadzenia działalności gospodarczej. Zatem stale odbywa się na nich ruch pojazdów, a działka nr (...) - z punktu widzenia dostępu - znajduje się w najmniej komfortowym położeniu.

Niewątpliwie zatem istnienie służebności przejazdu przez działkę o (...) stanowiącej drogę ma korzystny wpływ na odpowiednie gospodarcze wykorzystanie nieruchomości pozwanego, usprawniając komunikację, poprzez dostęp z dwóch stron do budynków usytuowanych na nieruchomości.

Podsumowując, choć istnienie służebności obciążającej działkę powodów nie jest konieczne dla korzystania z nieruchomości władnącej i przez określony czas służebność ta nie była wykorzystywana, to brak jest podstaw do zniesienia służebności bez wynagrodzenia, bowiem nie tak zostały określone przesłanki takiego żądania opartego na art. 295 k.c. O tym zaś, że istnienie służebności nadal zwiększa użyteczność nieruchomości władnącej (art. 385 § 2 k.c.) świadczą okoliczności obiektywne, co do których strony nie pozostawały w sporze - charakter nieruchomości władnącej i sąsiednich oraz sposób ich zabudowy. Z tego punktu widzenia - w stosunku do sytuacji z daty ustanowienia służebności nie nastąpiły istotne zmiany. Bez znaczenia w tym kontekście jest także zakres uciążliwości dla nieruchomości obciążonej oraz świadomość powodów co do istnienia obciążenia w dacie nabycia użytkownika wieczystego działki nr (...).

W świetle powyższego, Sąd Okręgowy w pełni podziela przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia argumentację prawną, uznając wyrok za prawidłowy.

Z tych przyczyn apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając od powodów na rzecz pozwanego kwotę 573 złote: 450 złotych, stanowiące wynagrodzenie pełnomocnika, obliczone na podstawie § 2 pkt 3 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. poz. 1800 ze zm.) oraz 123 złote stanowiące koszt dojazdu pełnomocnika na rozprawę.