

UZASADNIENIE

Powód, M. G., domagał się zniesienia służebności gruntowej, polegającej na prawie przejścia i przejazdu, ustanowionej dla nieruchomości, położonej w miejscowości J., gm. J., oznaczonej numerem (...) posiadającej urzędzoną księgę wieczystą Kw.Nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, stanowiącej własność pozwanych W. i B. małżonków R., obciążającej nieruchomość, położoną w miejscowości J., gm. J., oznaczoną numerem (...), posiadającą urzędzoną księgę wieczystą Kw.Nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, stanowiącą własność powoda - bez wynagrodzenia. W przypadku nieuwzględnienia ww. żądania, powód wniósł o zniesienie ww. służebności gruntowej za wynagrodzeniem w kwocie 200,00 zł. Wniósł także o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, że przedmiotowa służebność gruntowa została ustanowiona, gdyż istniejący w poprzednich latach sposób podziału działek w obrębie nr (...) nie zapewniał działce nr (...) dostępu do drogi publicznej. W szczególności brak było odpowiednich zjazdów na przebiegającą wzdłuż działki nr (...) działkę nr (...), będącą drogą powiatową nr (...). Obecnie działka nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej, wykonane są również odpowiednie zjazdy. Na dowód powyższego powołał m.in. decyzję o warunkach zabudowy nr (...) z dnia 27 kwietnia 2016 r. W związku z tym – zdaniem powoda – ustanowiona służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej jakiegokolwiek znaczenie gospodarcze, gdyż odpadł cel, dla którego została ustanowiona. Uzasadnia to zniesienie służebności gruntowej bez wynagrodzenia, zgodnie z art. 295 k.c.

Z daleko idącej ostrożności procesowej, powód wskazał, że przedmiotowa służebność gruntowa jest dla niego szczególnie uciążliwa, gdyż uniemożliwia swobodne zagospodarowanie przyległej do działki nr (...) działki (...), również należącej do powoda, i znacząco utrudnia prowadzenie przez niego działalności gospodarczej. Uzasadnia to, jego zdaniem, zniesienie służebności gruntowej za wynagrodzeniem, zgodnie z art. 294 k.c.

Pozwani, W. R. i B. R., wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów. Spis taki złożono (k. 139).

Pozwani podnieśli, że wbrew twierdzeniom powoda – pomimo uzyskania dostępu do drogi powiatowej nr (...), ustanowiona służebność gruntowa nie utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkiego znaczenia, bowiem dostęp do tej nieruchomości przez nieruchomość obciążoną zapewnia nie tylko dojazd do drogi publicznej, ale również do budynku wagi oraz wagi samochodowej, która jest położona na nieruchomości władnącej bezpośrednio przy granicy z nieruchomością obciążoną. Zniesienie przedmiotowej służebności gruntowej pozbawi ich możliwości korzystania z tej wagi, która jest im niezbędna do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Ze względu na położenie wagi względem nieruchomości obciążonej i ze względu na położenie innych budowli i budynków na nieruchomości władnącej, swobodny i nieograniczony dojazd, a co za tym możliwością korzystania z wagi samochodowej, możliwy jest tylko i wyłącznie dzięki ustanowionej służebności gruntowej. Służebność ta przynosi korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej i jej właścicielom i brak jest jakichkolwiek podstaw do twierdzenia, że miałyby to się w przyszłości zmienić. Pozwani podkreślili, że budynek wagi i waga samochodowa znajdują się na nieruchomości od dawna i są ściśle związane z jej gospodarczym przeznaczeniem, a fakt ich istnienia miał duże znaczenie przy podejmowaniu przez nich decyzji o zakupie działki nr (...); miał też wpływ na cenę. Elektroniczna waga samochodowa, przeznaczona dla pojazdów ciężarowych o wadze do 50 ton, przedstawia wartość 50.000,00 zł. Pozwani poczynili na nią nakłady celem jej wyremontowania w kwocie 10.000,00 zł. Brak jest w związku z powyższym podstaw do zniesienia służebności gruntowej.

Pozwani argumentowali, że żądanie powoda zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, oparte na przepisie art. 294 k.c., również nie zasługuje na uwzględnienie. Zarzucili, że powód nie powołał żadnych okoliczności, powodujących zmianę stosunków, które miałyby mieć miejsce po ustanowieniu służebności gruntowej. Korzystanie

z niej w typowy sposób, zgodnie z jej przeznaczeniem, nie może być uznane za szczególnie uciążliwe. Podnieśli, że od dnia ustanowienia służebności gruntowej nie nastąpiła żadna zmiana stosunków, w skutek której służebność stała się dla powoda szczególnie uciążliwa. Zakwestionowali twierdzenia powoda, że ustanowiona służebność uniemożliwia swobodne zagospodarowanie działki nr (...), bowiem zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości obciążonej w ewidencji gruntów stanowi ona drogę.

Sąd ustalił, co następuje:

M. G. i K. G., prowadzący działalność gospodarczą na zasadzie spółki cywilnej, nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 02 marca 2007 r. od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J., którą reprezentowali Prezes J. B. i członek Zarządu Spółki (...), część nieruchomości gruntowej, położonej w J., gm. J., dla której prowadzona była księga wieczysta Kw.Nr (...). Przedmiotem nabycia były dwie działki, oznaczone nr (...) i (...). Strony ww. czynności prawnej oświadczyły, że działka nr (...) zabudowana jest budynkiem gospodarczym, a działka nr (...) nie jest zabudowana i stanowi drogę. Potwierdziły to złożone do aktu notarialnego umowy sprzedaży, Rep. A Nr (...), wykaz zmian gruntowych i wyrys z mapy ewidencyjnej działki nr (...), z którego wynika, że obejmuje ona użytki, oznaczone jako Ba – tereny przemysłowe, oraz wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej działki nr (...), gdzie działka ta ma oznaczenie dr - droga. W akcie notarialnym z dnia 02 marca 2007 r. M. G. i K. G. oświadczyli, że ustanawiają nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...), stanowiącą drogę, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), objętej księgą wieczystą Kw.Nr (...). Roczna wartość służebności strony określiły na kwotę 120,00 zł., a skapitalizowaną jej wartość – na kwotę 1.200,00 zł. – w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2004 r., Nr 142, poz. 1514). W związku z nabyciem ww. części nieruchomości gruntowej, odłączono z księgi wieczystej Kw.Nr (...) działki nr (...) i założono dla nich księgę wieczystą Kw.Nr (...), w której prawo własności wpisano na rzecz nabywających współników spółki cywilnej. W dziale III nowo założonej księgi wieczystej ujawniono służebność gruntową, zgodnie z jej treścią, wynikającą z § 6 aktu notarialnego oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 02 marca 2007 r. Podobnie w dziale I-Sp księgi wieczystej Kw.Nr (...) wpisano odpowiadające ww. wpisowi uprawnienie, polegające na prawie przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...). Na podstawie umowy darowizny z dnia 02 kwietnia 2015 r., Rep. A Nr (...), powód stał się wyłącznym właścicielem nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw.Nr (...). W akcie notarialnym ww. umowy powołano m.in. wypis z rejestru gruntów ww. działek, zgodnie z którym nie zmieniły one swego oznaczenia i nadal działka nr (...) obejmuje użytki, oznaczone symbolem dr – droga, a działka nr (...) – użytki, oznaczone symbolem Ba – tereny przemysłowe. Plan zagospodarowania przestrzennego, określający przeznaczenie terenów, na których położone są powyższe działki, przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 r.

(dowód: umowa sprzedaży i oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 02.03.2007 r., umowa darowizny z dnia 02.04.2015 r., wykaz zmian gruntowych i wyrys z mapy ewidencyjnej działki nr (...), wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej działki nr (...), zawiadomienie o wpisie z dnia 17.05.2007 r. – w aktach księgi wieczystej Kw.Nr (...), treść księgi wieczystej k. 29-33, 35-38)

M. G. nabył przedmiotową nieruchomość w celu prowadzenia na niej działalności gospodarczej. Prowadzi tam zakład spawalniczo – ślusarski. Z usytuowanej na działce (...) drogi korzystają pracownicy jego firmy i dostawcy, przejeżdżając przede wszystkim samochodami osobowymi, a sporadycznie również ciężarowymi. Droga wyłożona jest płytami betonowymi. Powód ogrodził swoją nieruchomość. Składa na niej drogie materiały, głównie stal kwasoodporną. Jeszcze przed zakupem nieruchomości przez pozwanych postawił ogrodzenie z metalowych elementów na granicy działek (...). Zainstalował też bramę wjazdową.

(dowód: zeznania powoda k. 140v.-141, zeznania pozwanego k. 142, zeznania świadka W. G. k. 89v-90, B. B. k. 90, zdjęcia k. 17, 19-21, 70-76, 117, 123-125, 127, protokół oględzin k. 114-115)

B. B. (3), działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą (...) z siedzibą w J. jako jej likwidator, umową z dnia 28 stycznia 2016 r., Rep. A Nr (...), sprzedała na rzecz B. i W. małżonków R. część nieruchomości gruntowej, objętej

księgą wieczystą Kw.Nr (...), tj. działkę nr (...), położoną w J., gm. J.. Pozwani nabyli ją na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Likwidator oświadczył, że ww. działka nr (...) zabudowana jest budynkiem wagi o pow. użytkowej 37,4 m² z wagą samochodową, oraz że działka ta ma dostęp do drogi publicznej przez nieruchomości, oznaczoną jako działka nr (...), objętą księgą wieczystą Kw.Nr (...). Do aktu notarialnego ww. umowy sprzedaży przedłożono wypis z rejestru gruntów działki nr (...), z którego wynikało, że w ewidencji gruntów jest ona oznaczona symbolem Bp i Bi oraz że sąsiaduje z działką nr (...), oznaczoną symbolem dr. W akcie notarialnym Rep. A Nr (...) kupujący zawnieśli o odłączenie z księgi wieczystej Kw.Nr (...) działki gruntu nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na ich rzecz na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, a także o przeniesienie z księgi wieczystej Kw.Nr (...) do działu I-Sp nowo założonej dla działki nr (...) księgi wieczystej wpisu uprawnienia, wynikającego z prawa, ujawnionego w dziale III księgi wieczystej Kw.Nr (...), o treści: „prawo przejścia i przejazdu na rzecz każdego właściciela działki numer (...) – nieruchomość obciążona Kw numer (...)”. Dla działki nr (...) założona została księga wieczysta Kw.Nr (...) z wpisem m.in. w dziale I-Sp uprawnienia, wynikającego z ustanowionej służebności gruntowej.

(dowód: umowa sprzedaży k. 57-64, treść księgi wieczystej k. 23-27)

Pozwani nabyli działkę nr (...), aby prowadzić na niej działalność gospodarczą. W dacie jej zakupu znajdowała się na niej waga samochodowa i budynek wagi. Poza tym grunt ten był niezabudowany. Pozwani rozpoczęli jego zagospodarowanie: wybudowali na nim budynek z biurem i utwardzili plac, wykładając go kostką. Utwardzanie terenu zakończono w październiku 2016 r. W związku z tymi pracami ruch pojazdów, przyjeżdżających na teren posesji pozwanych i wjeżdżających przez działkę nr (...), był duży. Poza tym na nieruchomości pozwanych przyjeżdżają samochody ciężarowe i maszyny rolnicze.

(dowód: zeznania powoda k. 140v.-141, zeznania pozwanego k. 141-142, zdjęcia k. 18, 20, 130-134)

Decyzją Nr (...) o warunkach zabudowy z dnia 27 kwietnia 2016 r., GK(...), Wójt Gminy J. ustalił na wniosek B. R. warunki zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku magazynowego w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym na działce nr (...) w miejscowości J. w gminie J.. Stwierdzono w niej, że przedmiotowa inwestycja powstanie w sąsiedztwie zabudowy usługowo – produkcyjnej, produkcyjno – magazynowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej. Teren ma dostęp do drogi publicznej powiatowej Nr (...). Pozwani uzyskali pozwolenie na wykonanie wjazdu na drogę publiczną, tj. drogę powiatową nr (...), bezpośrednio ze swojej nieruchomości. Wjazd ten wybudowano i jest on użytkowany od połowy listopada 2016 r. Pozwany przekazał pracownikom i firmom współpracującym z nim, aby wjeżdżali na jego teren nowym wjazdem. Jednakże część klientów samochodami osobowymi wjeżdża dotychczasowym wjazdem.

(dowód: decyzja Nr (...) k. 10-16, zeznania pozwanego k. 141v.-142, protokół oględzin k. 114-115, zdjęcia k. 118, 120)

Na działce nr (...) usytuowana jest waga samochodowa i budynek wagi. Znajdowały się one na tym terenie już w chwili nabycia nieruchomości przez powoda. Służebność gruntowa ustanowiona została w celu zapewnienia swobodnego dostępu do ww. działki oraz do postawionych na niej budynków i budowli. Pozwani, kupując działkę nr (...), mieli świadomość, że jest na niej waga samochodowa i budynek wagi i miało to dla nich znaczenie. Brali pod uwagę to, że kupują wagę o wartości 50.000,00 zł. Byli oni zapewniani przez zbywcę, że działka nr (...) jest drogą. Pozwany sprawdził to w Urzędzie Gminy, ponieważ chciał mieć dojazd do ww. wagi. Pozwany wyremontował wagę we wrześniu 2016 r., gdy miał już utwardzony teren i mógł na niego wjechać. Do września 2016 r., tj. do czasu wyremontowania wagi, nie korzystał z niej. Pozwany korzysta z niej przy prowadzeniu działalności gospodarczej. Sprawdza na niej wagę różnych produktów i materiałów, np. materiału siewnego, nawozów granulowanych. Czasami są to opakowania dwutonowe, które wwozi się na wagę wózkiem. Kierowcy, którzy przyjeżdżają Tirami, nie chcą wjeżdżać na wagę z uwagi na obawę uszkodzenia ogrodzenia, usytuowanego na granicy działek (...). Na wagę wjeżdżają mniejsze samochody, tj. samochody do 3,5 ton, które są w stanie wykonać manewr wjazdu na wagę bez obawy uszkodzenia ogrodzenia. Zdarza się, że większe samochody pozwany przekierowuje do znajomego w G., który tam je waży. Wiąże się to z dodatkowymi kosztami. (...) do firmy pozwanego przywożone są Tir-ami, zbudowanymi z

ciągnika siodłowego i naczepy, których długości są różne, nawet do 10 m. Waga samochodowa jest do 50 ton, ma 13 m długości. Szerokość wagi to 3,5 m. Usytuowana jest tuż przy granicy działek nr (...). Ogrodzenie, wykonane przez powoda, znajduje się w odległości 20 – 30 cm. od krawędzi wagi.

(dowód: zeznania świadka B. B. k. 90v., zeznania pozwanego k. 141-142, protokół oględzin k. 114-115, zdjęcia k. 71-73, 75, 76, 107-109, 122, 124-127)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Powód domagał się zniesienia przedmiotowej służebności gruntowej w oparciu o przesłanki z art. 295 k.c. i alternatywnie – art. 294 k.c. Właściciel nieruchomości obciążonej – co do zasady – może żądać zniesienia ww. ograniczonego prawa rzeczowego w sytuacjach, określonych w powołanych przepisach, tj. art. 294 i art. 295 k.c.

Przepis art. 295 k.c. stanowi, że jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia. Z przypadkiem takim mamy do czynienia wtedy, gdy służebność przestała przynosić jakkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej. Innymi słowy - gdy powstanie sytuacja, w której przesłanki ustanowienia służebności przestaną istnieć. Utrata znaczenia oznacza, że służebność nie jest już zupełnie konieczna dla nieruchomości władnącej. Względy, które przemawiały za jej ustanowieniem, odpadły w całości na skutek upływu czasu lub zmienionych stosunków społeczno-gospodarczych. Warunkiem jest to, aby służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. Brak konieczności ustalenia wynagrodzenia w tym wypadku uzasadniony jest tym, że interes prawny uprawnionego nie doznaje uszczerbku, skoro służebność i tak nie jest mu potrzebna. Utrata wszelkiego znaczenia służebności oznacza utratę celu, dla którego została ona ustanowiona. Przesłanka utraty „wszelkiego znaczenia” polega na utracie przez służebność znaczenia gospodarczego. Przesłanka ta pozostaje bowiem w ścisłym powiązaniu z określonym w art. 285 § 2 k.c. celem ustanowienia służebności, którym jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. W art. 295 k.c. chodzi o utratę tej właśnie użyteczności. Ocena granic użyteczności służebności i jej zaniku wymaga każdorazowo udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy określony motyw, uzasadniający istnienie służebności ma charakter użyteczności gospodarczej, czy wykracza poza zakres tego pojęcia.

Przyjmuje się, że ocena przesłanki utraty przez służebność wszelkiego znaczenia powinna mieć charakter zobiektywizowany, ponieważ w myśl art. 295 k.c. kryterium odniesienia dla tej przesłanki jest nieruchomość władnąca, a nie aktualny jej właściciel i jego indywidualne interesy. Należy zatem badać użyteczność służebności z punktu widzenia każdorazowego, tzn. potencjalnego właściciela nieruchomości władnącej, który znalazłby się w określonej sytuacji prawnorzeczowej.

W doktrynie podnosi się, że znakiem zewnętrznym, który może świadczyć o ziszczeniu się tej przesłanki, jest niekorzystanie ze służebności przez uprawnionego. Jednocześnie jednak podkreśla się, że niekorzystanie ze służebności nie jest jednoznaczne z jej beзуytecznością, gdyż z obiektywnego punktu widzenia może być ona nadal użyteczna dla nieruchomości władnącej. Należy mieć na uwadze, że zaprzestanie korzystania ze służebności może być spowodowane różnorodnymi przyczynami, nie zawsze mającymi podłoże ekonomiczne.

Reasumując, przepis art. 295 k.c. ma zastosowanie wówczas, gdy służebność gruntowa nie zwiększa już w żadnym stopniu użyteczności gospodarczej nieruchomości władnącej, a więc stała się beзуyteczna. W związku z tym nie ma znaczenia dla bytu roszczenia o zniesienie służebności, czy i w jakim stopniu istniejąca formalnie służebność jest uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej.

W świetle powyższego należy mieć na uwadze zarówno okoliczności ustanowienia przedmiotowej służebności, jak i jej rodzaj i treść.

Ww. ograniczone prawo rzeczowe ustanowione zostało jako służebność gruntowa o następującej treści, wynikającej z brzmienia oświadczenia podmiotu ją ustanawiającego: M. G. i K. G. oświadczyli, że „ustanawiają nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...), stanowiącą drogę, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), objętą księgą wieczystą Kw.Nr (...)”. Z powyższego oraz z okoliczności, które legły u podstaw ustanowienia ww. służebności gruntowej, wynika przede wszystkim to, że nie jest to służebność drogi koniecznej, uregulowana w art. 145 k.c., której ustanowienie i utrzymywanie uzależnione jest od istnienia bardzo konkretnych przesłanek. Przepis ten przewiduje bowiem, że jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna), oraz że przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić.

Z zeznań świadka B. B. (3) (k. 90v.) wynika, że służebność została ustanowiona po to, by zapewnić swobodny dostęp do innych działek i również do budynków i budowli na nich posadowionych. Jednocześnie bezspornie jedynymi zabudowaniami na działce nr (...) w dacie składania oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej, tj. w dniu 02 marca 2007 r., był budynek wagi i waga samochodowa (vide: treść umowy sprzedaży z dnia 28 stycznia 2016 r., k. 57-64). Pozwany zeznał, że kupując działkę nr (...), miał świadomość, że jest na niej waga samochodowa i budynek wagi i miało to dla niego i pozwanej znaczenie. Brali pod uwagę to, że kupując wagę o wartości 50.000,00 zł. Upewniali się i byli zapewniani przez zbywcę, że działka (...) jest drogą, przez którą będzie dojazd również do wagi. Pozwany sprawdził przeznaczenie ww. działki w Urzędzie Gminy. Ponadto wyremontował on wagę we wrześniu 2016 r., ponosząc w związku z tym koszty. Co do korzystania z wagi przez pozwanego, podnieść należy, że ocena tego musi uwzględniać realia niniejszej sprawy. Pozwani nabyli nieruchomość władnącą w dniu 28 stycznia 2016 r. Swoją działalność na zakupionym terenie rozpoczęli od wybudowania budynku i utwardzenia placu, bowiem teren ten – nie licząc wagi samochodowej i jej budynku – był niezabudowany i niezagospodarowany. Utwardzanie placu zakończono w październiku 2016 r. Dopiero wówczas powód przystąpił do remontu wagi. Pozwany przyznał, że korzysta z wagi w ograniczonym zakresie, ale spowodowane jest to tym, że od jej krawędzi do blaszanego ogrodzenia jest odległość, wynosząca zaledwie 20 – 30 cm. Ogrodzenie tak usytuowane wykonał powód. Nie ma możliwości korzystania z wagi w przypadku samochodów wielkogabarytowych bez obawy uszkodzenia ww. ogrodzenia. Okoliczność tę potwierdziły oględziny. Widoczne jest to również na fotografiach przedmiotowego terenu.

Wszystkie powołane okoliczności wskazują – zdaniem Sądu – jednoznacznie i w sposób nie budzący wątpliwości, że przedmiotowa służebność gruntowa nie utraciła znaczenia, ale że ma znaczenie dla nieruchomości władnącej, i to gospodarcze, a nie jedynie np. estetyczne, czy też z punktu widzenia wygody lub upodobania jej właściciela. Dowodzi to w ocenie Sądu użyteczności służebności w rozumieniu art. 285 § 2 k.c. i stanowi w związku z tym przeszkodę do jej zniesienia w trybie art. 295 k.c.

Z kolei przepis art. 294 k.c. przewiduje, że 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.

Powołana norma 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. Zmiana ta nie może dotyczyć stosunków osobistych między właścicielami nieruchomości obciążonej i władnącej, lecz tylko sfery gospodarczej, i musi pozostawać w związku przyczynowym z wytworzeniem

się stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla właściciela nieruchomości obciążonej (uchwała SN z dnia 7 grudnia 1964 r., III CO 61/64, OSNCP 1965, nr 6, poz. 95). 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 dnia 13 grudnia 1977 r., III CRN 301/77, Sąd Najwyższy uznał, że „jako zmianę stosunków w rozumieniu art. 294 k.c. należy traktować zarówno zmianę okoliczności związanych z wykonywaniem konkretnej służebności gruntowej, jak i ogólną zmianę stosunków społeczno-gospodarczych.” Natomiast w wyroku z dnia 21 lipca 1964 r., III CR 336/63, Sąd Najwyższy stwierdził, że „nie każda zmiana stosunków otwiera i uzasadnia możliwość zniesienia służebności gruntowej (...), lecz tylko taka zmiana, która pozostaje w bezpośrednim związku przyczynowym z wytworzeniem się stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla właściciela nieruchomości obciążonej. Z kolei nie każdy stan szczególnie uciążliwy dla właściciela nieruchomości obciążonej uzasadnia zniesienie służebności gruntowej, lecz tylko taki stan, który polega na szczególnej uciążliwości wykonywania służebności. Nie wystarczy wreszcie, by służebność gruntowa stała się najbardziej uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej, lecz musi się ona stać szczególnie uciążliwa. Zmiana stosunków, polegająca na zwiększeniu częstotliwości korzystania ze służebności drogi koniecznej, nie stwarza dla właściciela nieruchomości stanu bardziej uciążliwego, jeżeli odcinek drogi, z którego korzysta właściciel nieruchomości władnącej, nie sięga siedliska nieruchomości obciążonej. Nieporozumienia i scysje między właścicielami obu nieruchomości stwarzają, być może, stan bardziej uciążliwy dla właściciela nieruchomości obciążonej, nie stwarzają natomiast stanu uciążliwości wykonywania służebności.”

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).

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.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że powód – wbrew dyspozycji art. 6 k.c. i stanowiącego jego odpowiednik procesowy art. 232 k.p.c., nie udowodnił ziszczenia się żadnej z dwóch powołanych wyżej przesłanek, warunkujących zniesienie służebności gruntowej za wynagrodzeniem.

Zgodnie z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W myśl natomiast art. 232 k.p.c., strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Podnieść należy, że obciążenie nieruchomości służebnością gruntową zawsze wiąże się z pewną uciążliwością dla właściciela nieruchomości obciążonej. Przedmiotowe ograniczone prawo rzeczowe ustanowione zostało przez samego powoda na terenie, przeznaczonym głównie do prowadzenia działalności gospodarczej. Powód winien liczyć się z wynikającymi z tego ograniczeniami i konsekwencjami. Przypomnijmy, że ustanowienie służebności miało miejsce w marcu 2007 r. i z okoliczności sprawy wynika, że nie była ona w zasadzie wykonywana do czasu nabycia nieruchomości władnącej przez pozwanych, co nastąpiło w dniu 28 stycznia 2016 r. Pozwani przystąpili przy tym intensywnie do zagospodarowania nabytego gruntu: rozpoczęli prace budowlane, polegające na wzniesieniu budynku i prace, związane z utwardzeniem placu i wyłożeniem go kostką brukową. Niewątpliwie taka zmiana okoliczności mogła sprawić, że pozwany zaczął dopiero wówczas odczuwać uciążliwości, związane z ustanowieniem służebności. Nie ma jednak podstaw do uznania, że rozpoczęcie wykonywania służebności zgodnie z jej treścią, to zmiana stosunków, wskutek której służebność stała się dla właściciela nieruchomości obciążonej szczególnie uciążliwa. Tym bardziej, że okres natężonych prac minął. Zakończyła się budowa, a ruch pojazdów odbywa się aktualnie nie tylko

przez nieruchomość obciążoną, ale także przez wjazd, wykonany z drogi publicznej bezpośrednio na nieruchomość władnącą.

W tej sytuacji Sąd nie dopatrywał się zmiany stosunków w rozumieniu art. 294 k.c., wskutek której służebność stałaby się dla właściciela nieruchomości obciążonej szczególnie uciążliwa. Powód – pomimo zobowiązania go przez Sąd (vide: postanowienie k. 110v.) – nie tylko nie wykazał zmiany stosunków, ale nawet nie podał, na czym miałyby ona polegać. Ograniczył się do ogólnikowego stwierdzenia, że taka zmiana ma miejsce i że jest dla niego szczególnie uciążliwa, gdyż służebność uniemożliwia mu swobodne zagospodarowanie przyległej do działki nr (...) działki (...) i znacząco utrudnia prowadzenie przez niego działalności gospodarczej, nie precyzując, na czym to polega (vide: k. 3). Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie potwierdziło powyższego.

Powód nie udowodnił również, że służebność nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej, tj. że utraciła znaczenie dla prawidłowego korzystania z niej. Jak już wyżej podniesiono, przedmiotowe ograniczone prawo rzeczowe nie jest służebnością drogi koniecznej, a jej treścią jest prawo przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną. W związku z tym dla oceny, czy straciła ona znaczenie dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej nie ma decydującego znaczenia wybudowanie dojazdu do drogi publicznej przez pozwanych. Pozwani konsekwentnie podnosili, że przedmiotowa służebność ma znaczenie z punktu widzenia korzystania z wagi samochodowej, znajdującej się na działce nr (...) tuż przy granicy z działką nr (...). Faktycznie z aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 28 stycznia 2016 r. wynika, że w opisie nabywanej przez pozwanych nieruchomości znajduje się informacja o istniejącej na gruncie zabudowie w postaci budynku wozowni z wagą samochodową. Pozwany utrzymywał, że fakt jej istnienia miał wpływ na cenę nieruchomości, że wartość takiej wagi to kwota 50.000,00 zł., że poczynił nakłady na ww. urządzenie i jest żywotnie zainteresowany korzystaniem z niego w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, oraz że korzystanie z wagi bez dostępu od strony i przez działkę nr (...) jest praktycznie niemożliwe. Natomiast powód nie wykazał, aby było inaczej. W szczególności nie dowiódł, że z wagi samochodowej można korzystać, wjeżdżając na grunt pozwanych przez nowo wybudowany wjazd, oraz że możliwe jest wjechanie na nią, wykonując odpowiednie manewry wyłącznie na placu pozwanych.

Okoliczności sprawy wskazują, że problemem jest ogrodzenie, wzniesione przez powoda na granicy działek (...), które uniemożliwia wykonywanie przez pozwanych ustanowionej służebności gruntowej w celu korzystania z wagi samochodowej. Powód wystąpił z żądaniem zniesienia służebności gruntowej w związku z domaganiem się przez pozwanego przesunięcia ogrodzenia tak, aby mógł korzystać z wagi. (vide: zeznania świadka W. G. k. 89v., zeznania stron k. 140v.-141, 141v.-142)

Zniesieniu służebności gruntowej sprzeciwia się jeszcze jedna zasadnicza okoliczność. Mianowicie należy mieć na uwadze, że służebność gruntowa może być ustanowiona na całej nieruchomości. Niedopuszczalne jest jej ustanowienie na udziale lub fizycznej części nieruchomości, nawet jeśli jest ona geodezyjnie wyodrębniona jako działka ewidencyjna. Zgodnie bowiem z art. 285 § 1 k.c., nieruchomość 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 też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

Przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 02 marca 2007 r. była nieruchomość, składająca się z dwóch działek: nr (...). Zostały one odłączone z księgi wieczystej Kw.Nr (...) i założono dla nich księgę wieczystą Kw.Nr (...). Zatem oświadczenie o ustanowieniu służebności, złożone w akcie notarialnym z dnia 02 marca 2007 r., Rep. A Nr 2271/2007, należy rozumieć w ten sposób, że ww. ograniczonym prawem rzeczowym obciążona została cała nieruchomość, obejmująca obie działki nr (...), a jego wykonywanie ograniczono do działki nr (...). W konsekwencji za niedopuszczalne uznać należy zniesienie służebności na jednej działce, tak jak tego domaga się powód.

Sąd co do zasady dał wiarę zeznaniom świadka W. G. (2), która wskazała na istniejący między stronami konflikt i jego źródło. Za wiarygodne uznano także zeznania B. B. (3). Sąd ocenił je jako obiektywne, bowiem pochodzące od osoby niezwiązanej z żadną ze stron.

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, Sąd w oparciu o powołane przepisy art. 294 k.c. i 295 k.c., powództwo oddalił.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzoną kwotę 497,00 zł. składa się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł. oraz wynagrodzenie w wysokości stawki minimalnej, tj. 480,00 zł., przewidziane w § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.).

Sąd nie uwzględnił żądania pozwanych zasądzenia kosztów procesu zgodnie ze złożonym przez ich pełnomocnika spisem (k. 139). Zasądzając wynagrodzenie, Sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. W toku postępowania odbyły się zaledwie trzy rozprawy i jedno oględziny. Przesłuchano dwóch świadków i strony. Aktywne uczestniczenie w posiedzeniach, zadawanie pytań świadkom, udział w oględzinach, czy składanie pism procesowych, ocenić należy jako zachowanie niezbędnego minimum staranności, które powinien przejawiać każdy pełnomocnik procesowy, reprezentujący swego mocodawcę. Sąd nie znalazł w związku z tym podstaw do zasądzenia wynagrodzenia, przekraczającego minimalną stawkę.

SSR Agnieszka Brzowska

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...);

4. (...)

(...).

O., dnia 22 czerwca 2017 r. SSR Agnieszka Brzowska