

Sygn. akt II Ca 107/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 8 maja 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Janusz Roszewski - spr.
Sędziowie:	SSO Henryk Haak SSO Paweł Szwedowski
Protokolant:	sekr. sądowy J. Bąk

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2014 r. w Kaliszu

**na rozprawie**

sprawy z powództwa J. K. (1) i K. K. (1)

przeciwko P. S. , M. S.

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Kępnie

z dnia 2 października 2013r. sygn. akt (...)

1. oddala apelację,

2. zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 120 zł / sto dwadzieścia złotych / tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 107/14

## UZASADNIENIE

Powodowie J.i K. K. (1) we wniosku skierowanym przeciwko M.i P. S. wnieśli o zniesienie służebności gruntowej drogi koniecznej ustanowionej orzeczeniem Sądu Rejonowego w Kępnie z dnia 23 grudnia 2010 r. w sprawie (...) a obciążającej ich nieruchomości położoną w B., gmina L.(...) na rzecz każdorazowego właściciela działek numer (...) położonych w B. za wynagrodzeniem w wysokości 1.700 złotych.

Wyrokiem z dnia 2 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Kępnie oddalił powództwo, umorzył postępowanie w zakresie zabezpieczenia roszczenia i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Powyższe orzeczenie zostało wydane w oparciu o ustalenia, z których wynika, że prawomocnym postanowieniem z dnia 23 grudnia 2010 r., w sprawie (...) Sąd Rejonowy w Kępnie na nieruchomości powodów K. i J. małżonków K., położonej w B., gmina L.(...), dla której Sąd Rejonowy w Kępnie prowadzi księgę wieczystą (...) ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w B., stanowiącej działki numer (...), objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Kępnie (...) służebność drogi koniecznej; według załącznika numer 4 opinii z dnia 16 października 2009 r. sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę J. K. (2), za wynagrodzeniem w kwocie 1.700 złotych. Przedmiotowa droga konieczna, stosownie do opinii biegłego składa się z dwóch działek: jedna – oznaczona numerem (...) o szerokości 3 m i długości 28,33 m oraz powierzchni 86 m<sup>2</sup> biegnąca wzdłuż granicy z działką numer (...), druga - oznaczona numerem (...), stanowiąca trójkąt o powierzchni 12 m<sup>2</sup> przyległa do działki numer (...) należącej do pozwanych.

Zgodnie z opinią biegłego geodety J. K. (2) nieruchomość władająca pozwanych, stanowiąca działki numer (...) nie posiadała dostępu do drogi publicznej a oprócz ustanowionej przez Sąd drogi koniecznej istniały jeszcze dwie możliwości ustanowienia takiej służebności:

- pierwsza - jako dojazd przez drogi publiczne numer (...) oraz działkę numer (...), której właścicielem jest Z. B. - całkowita długość drogi to 1,6 km;

- druga - przez działki numer (...) należącą do J. C. o długości około 38 m i szerokości 4 m i powierzchni 152 m<sup>2</sup>.

Sąd odrzucił pierwszą z tych wersji z uwagi na jej znaczącą długość, największą uciążliwość dla nieruchomości obciążonej Z. B., związaną z przekwalifikowaniem gruntów z rolnych na nieużytki, co pociągałoby konieczność zaprzestania na tym gruncie działalności rolniczej a nadto znaczne koszty związane z urządzeniem tej drogi koniecznej. Druga z tych wersji została odrzucona z uwagi na fakt, iż do nieruchomości władającej nigdy nie przebiegała tamtędy żadna droga, w przeciwieństwie do drogi ustanowionej przez Sąd, z której korzystano od kilkudziesięciu lat, droga ta przebiegałaby przez siedlisko J. C., który to teren od lat wykorzystywany jest do parkowania samochodu ciężarowego męża właścicielki, część tego terenu jest zakrzewiony a koszt utwardzenia i urządzenia nowej drogi wyniosłby około 5.000 złotych. Zdaniem Sądu utworzenie na tym terenie drogi koniecznej stanowiłoby zbyt dużą uciążliwość dla jej właścicieli i byłoby nieuzasadnione ekonomicznie.

Argumentami przemawiającymi za ustanowieniem drogi koniecznej według wersji przyjętej przez Sąd było bezkonfliktowe korzystanie z tego przejazdu od lat 50-tych, w tym przez około 10 lat, gdy właścicielami nieruchomości obciążonej byli już powodowie, którzy początkowo zamierzali sprzedać sporny grunt pozwany. Stan zagospodarowania nieruchomości władającej, utrudniający jako zabudowę, przy braku zgody H. T. na budowę w granicach jej działki oraz usytuowaniu słupa energetycznego oraz instalacji wodociągowej a także najmniejszej ilości prac adaptacyjnych w stosunku do obu pozostałych wariantów. Tę argumentację podzielił Sąd II instancji oddalając apelację powodów a Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia ich skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika, że zgodnie z nowym podziałem geodezyjnym przedmiotowego terenu dawne działki powodów numer (...) mają obecnie jeden numer (...) a działki pozwanych (...) stanowią obecnie działką o numerze (...).

Po ustanowieniu przedmiotowej drogi koniecznej powodowie zlecieli projektantce K. Z. wykonanie projektu budynku mieszkalnego, gospodarczo-garażowego oraz uzyskanie warunków zabudowy na podstawie przedłożonego planu zagospodarowania terenu, stanowiącego załącznik do wniosku o warunki zabudowy i wskazali projektantce przebieg przedmiotowej służebności. K. Z. w swoim wniosku o warunki zabudowy złożonemu do Urzędu Gminy w Ł. przedstawiła koncepcję zabudowy bez uwzględnienia przebiegu ustanowionej służebności drogi koniecznej, bowiem liczyła na zniesienie tej służebności. Budynek mieszkalny oraz gospodarczy w tym projekcie był usytuowany na granicy z działką numer (...), na co obecna właścicielka tej działki H. T. nie wyraziła zgody. Budynek mieszkalny miał mieć wymiary 13 x 10, co umożliwiło zachowanie wjazdu z prawej strony działki nr (...) do działki numer (...) o szerokości 4,5 m. Budynek gospodarczy o wymiarach 10 m x 6 m według tego planu ma być szczytem przybudowany do budynku

mieszkalnego także na granicy z działką (...). Zbiornik na nieczystości został usytuowany obok istniejących szamb. Takie usytuowanie budynków nie koliduje z istniejącym słupem energetycznym.

Decyzją z dnia 5 listopada 2012 r. Wójt Gminy L. (...) ustalił warunki zabudowy działki numer (...) dla przedmiotowej inwestycji. W załączniku numer 1 do tej decyzji został wyznaczony teren inwestycji z uwzględnieniem ustanowionej służebności drogi koniecznej. Teren objęty tą służebnością nie został więc objęty decyzją o warunkach zabudowy, a więc inwestycja ta mogła być realizowana jedynie na pozostałym terenie działki numer (...). W punkcie 5 ust. 2 tejże decyzji zaznaczono, iż planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich m.in. dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania z wody. Taka sytuacja wystąpiłaby, gdyby doszło do realizacji projektu w wersji przedstawionej przez K. Z..

Syn powodów T. K. w 2005 r. wyprowadził się od rodziców do teściów mieszkających w bliskim sąsiedztwie z powodami. Obok działki teściów znajdowała się działka, na której syn powodów od około 2007 r. prowadził działalność gospodarczą w zakresie przecierania drewna. Grunt ten wydzierżawiał od końca 2011 r. Teren ten kupiła teściowa T. K. kontynuując prowadzoną tam wcześniej przez zięcia działalność w zakresie przecierania drewna. Aktualnie powodowie wraz z córką zamieszkują w budynku mieszkalnym znajdującym się na działce numer (...) składającym się z 3 pokoi i kuchni. Jest to budynek pobudowany w latach 40-tych wymagający remontu. Za budynkiem mieszkalnym mieszczą się budynki gospodarcze. Syn powodów T. K. zamieszkuje z żoną i dzieckiem u swoich teściów, zajmując jeden pokój. Drugi syn powodów z partnerką oraz dzieckiem wynajmuje mieszkanie w K.. Powodowie wraz z rodziną T. K. zamierzają zamieszkać w planowanym nowym domu. Działalność w zakresie przecierania drewna ma być prowadzona na działce numer (...) - za budynkami.

Powodowie uniemożliwiali pozwanym korzystanie z przedmiotowej służebności zagradzając przejazd płotem, sadząc krzewy iglaste, składując drewno oraz pustaki.

Sąd Rejonowy na podstawie powyższych ustaleń uznał, odwołując się do dyspozycji art. 294 k.c., że wymienione w tym przepisie trzy elementy umożliwiające zniesienie służebności za wynagrodzeniem muszą zaistnieć łącznie, a w niniejszej sprawie sytuacja taka zaistniała. Już na etapie ustanawiania służebności drogi koniecznej podnoszoną była okoliczność dotycząca budowy na nieruchomości powodów budynku mieszkalnego. Nie istniał jeszcze projekt inwestycji a więc po ustanowieniu przedmiotowej służebności można było dostosować ten projekt do nowego stanu prawnego. Mimo zgłoszenia we wniosku o warunki zabudowy projektu pomijającego ustanowioną służebność, decyzja wyraźnie ograniczyła teren inwestycji do gruntu nie objętego służebnością z wyraźnym zaznaczeniem, że inwestycja ta nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej tym bardziej, że przebiegała tam również instalacja wodociągowa.

Zdaniem Sądu I instancji nie można więc mówić o zmianie stosunków, skoro warunki zabudowy uwzględniały ograniczenia związane ze służebnością drogi koniecznej. Podjęcie przez powódkę działalności w zakresie przecierania drewna też zostaje przyjęte przez Sąd jako działanie zmierzające w swej istocie, w kontekście całej sprawy, do rewizji prawomocnego orzeczenia, którego powodowie nie chcą zaakceptować. Syn powodów, mieszkający u teściów, prowadził działalność w tym zakresie na gruncie sąsiadującym w nieruchomości teściów, który to grunt zakupiła jego teściowa i prowadzi na nim dotychczasową działalność.

Powódka, jak sama zeznała, otworzyła taką działalność, którą wykonuje syn i dla niego jest to jego jedyne źródło utrzymania.

Przeniesienie tej działalności na nieruchomości obciążoną musiało wiązać się ze świadomością ograniczenia wynikającego z ustanowionej służebności. Tak więc po ustanowieniu przedmiotowej drogi koniecznej nie zaistniał nowy istotny element, który nie byłby wcześniej znany, a który spowodowałoby zmianę stosunków.

Odnosnie elementu szczególnej uciążliwości dla nieruchomości obciążonej Sąd I instancji uznał, iż istnienie tej służebności nie uniemożliwia realizacji inwestycji powodów a jedynie wymaga korekty planu zabudowy. Sama projektantka K. Z. nie wykluczyła takiej możliwości przyjmując mniejszy obszar zabudowy.

Do dyspozycji powodów pozostaje dotychczasowa zabudowa i pozostały teren nieruchomości z możliwością podjęcia działań zmierzających do zmiany lokalizacji bądź formy zasilania linią elektryczną niskiego napięcia, które to działanie, niezależnie od istnienia przedmiotowej służebności spowodowałaby większą dogodność obciążonej działki.

Ostatecznie Sąd Rejonowy uznał, że przedmiotowa służebność jest nadal konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Nie zmieniły się okoliczności powodujące korzystanie z drogi koniecznej ustanowionej postanowieniem z dnia 23 grudnia 2010 r., co wynika z ustaleń poczynionych przez Sąd na wizji w dniu 23 lipca 2013 r. Także aktualnie poza przedmiotowym pasem ziemi nie ma możliwości dojazdu na działkę pozwanych a okoliczności uzasadniające odrzucenie pozostałych wariantów dojazdu do tej nieruchomości nie uległy zmianie.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności Sąd Rejonowy powództwo oddalił, orzekając o kosztach na zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Kępnie wnieśli powodowie, zaskarżając to orzeczenie w całości. Apelujący zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art. 294 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż okoliczności w postaci zmiany przeznaczenia gruntu, po którym przebiega droga konieczna na grunt przeznaczony pod budowę domu mieszkalnego, a także fakt rozpoczęcia wykonywania działalności gospodarczej przez powodów, do której prawidłowego i niezakłóconego wykonywania niezbędny jest teren, po którym przebiega droga konieczna nie stanowi zmiany stosunków powodującej szczególną uciążliwość po stronie właścicieli nieruchomości obciążonej. Skarżący zarzucili również błąd w ustaleniach stanu faktycznego mający wpływ na treść orzeczenia oraz naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w postępowaniu a także naruszenie art. 278 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. i art. 224 k.p.c. i art. 328 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Okręgowi zważył, co następuje.**

**Apelacja jest nieuzasadniona.**

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa procesowego w postaci art. 328 k.p.c., należy, wbrew wywodom apelujących, stwierdzić, iż Sąd meriti zawarł w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wszystkie elementy konieczne do oceny materiału dowodowego oraz wniosków faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia. Dostrzec należy, że mimo zarzutu wybiórczego i lakonicznego uzasadnienia, stopień ogólności wywodów sądu nie stanowił dla apelującego przeszkody do polemiki z prezentowaną oceną poszczególnych dowodów czy grupy dowodów oraz z wnioskami, co już czyni go niekonsekwentnym a tym samym bezzasadnym.

Podkreślić trzeba, że w żadnym miejscu uzasadnienia, Sąd Rejonowy nie oparł swoich ustaleń na opinii biegłego w sprawie (...). Nie można również uznać za takie przytoczenie treści argumentów Sądów obu instancji oraz Sądu Najwyższego przy wydawaniu rozstrzygnięć w tej sprawie. Wskazać należy przy tym, że dla oceny przesłanek koniecznych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy konieczne było ustalenie okoliczności i kryteriów uwzględnionych przy ustanowieniu przedmiotowej służebności. Z utrwalonego bowiem stanowiska doktryny i judykatury wynika, iż punktem odniesienia dla wykazania zmiany stosunków jest data powstania służebności gruntowej, co oznacza, że zmiana stosunków powinna nastąpić po tej dacie (por. np. S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu Postępowania Cywilnego, 2006, s. 478).

Sąd Okręgowy w całości podziela dokonaną przez Sąd I instancji ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie tym bardziej, że żadnemu z dowodów nie odmówiono wiary, zaś wnioski co do faktów wysnute na ich podstawie nie zawierają sprzeczności wskazywanej przez apelujących.

Słusznie zauważył Sąd Rejonowy, że nie może być mowy o wystąpieniu w niniejszej sprawie zmiany stosunków, o których mowa w art. 294 k.c., albowiem po pierwsze zmiana ta jest w istocie pozorna, a ponadto wynika ona tylko i wyłącznie ze świadomych działań powodów, podjętych w celu doprowadzenia do zniesienia służebności. Uwadze apelujących wydaje się umknęło, iż dokonanie oceny, czy służebność jest szczególnie uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej - na skutek zmiany stosunków - następuje przy uwzględnieniu społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości obciążonej. Przy czym ocena tych okoliczności musi mieć charakter obiektywny i nie może sprowadzać się do subiektywnego przekonania właściciela nieruchomości obciążonej o niesłuszności rozstrzygnięcia w przedmiocie ustanowienia służebności, która to sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie.

Wskazać nadto należy, na co również zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że ustawodawca przyznał właścicielowi nieruchomości obciążonej roszczenie o zniesienie służebności - za wynagrodzeniem - jeżeli „wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa”, a przy tym „nie jest konieczna dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej”. Przesłanki te muszą zatem zostać spełnione łącznie, a ciężar dowodu w tym zakresie w myśl art. 6 k.c. spoczywa na powodach. W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie powodowie nie sprostali ciężącemu na nich obowiązki wykazania zaistnienia wymaganych prawem przesłanek.

Ponadto, skoro, jak już wspomniano punktem odniesienia dla wykazania zmiany stosunków jest data powstania służebności gruntowej, co oznacza, że zmiana stosunków powinna nastąpić po tej dacie, to okoliczność podnoszona już na etapie postępowania o ustanowienie służebności, dotycząca hipotetycznej budowy na nieruchomości powodów budynku mieszkalnego, nie mogła zostać uznana za zmianę stosunków w rozumieniu art. 294 k.c. Nie ulega również wątpliwości, że projekt budowy, skoro powstał po ustanowieniu służebności, można było dostosować do istniejącego stanu prawnego, przy czym powodowie nie podjęli żadnych starań w tym zakresie a projektantka zupełnie pominęła tę okoliczność.

Analizując zarzuty dotyczące przeznaczenia nieruchomości obciążonej z uwagi na rozpoczęcie prowadzenia na niej działalności gospodarczej, którą syn powódki prowadził do tej pory na innej nieruchomości wskazać trzeba, że samo kryterium zwiększenia użyteczności nie pokrywa się z koniecznością, o której mowa w art. 294 k.c. (por. postanowienie SN z dnia 13 kwietnia 1999 r. w sprawie sygn. akt II CKN 259/98, publ. LEX nr 359429). Nie ulega przy tym wątpliwości, że samo wygaśnięcie umowy dzierżawy, na które wskazuje się w apelacji, nie uzasadnia przyjęcia, że działalność ta nie może być w dalszym ciągu prowadzona w dotychczasowej lokalizacji.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie nie wykazali także aby uszczerbek, jakiego w związku z ustanowieniem służebności doznała nieruchomość obciążona z sposób wyraźny przeważał nad korzyściami, jakie służebność ta przynosi nieruchomości władnącej (przesłanki te wprost wynikają z przepisów prawa tj. art. 285 § 2 k.c. i art. 288 k.c.), co mogłoby uzasadniać rozważenie zasadności żądania powodów.

Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut niesłusznego oddalenia przez Sąd Rejonowy wniosku dowodowego, gdyż okoliczności, na które powoływali się powodowie nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W istocie nie miały one bowiem na celu wykazania zmiany stosunków wskazanych w art. 294 k.c.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 8 pkt 3 i § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013, poz. 461).