

Sygn. akt **IC 73/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gryficach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Wioletta Rachubińska-Wilk

Protokolant: protokolant Anna Stasiak

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2015 r. w Gryficach

sprawy z powództwa A. S., Z. S.

przeciwko Z. K.

o zniesienie służebności gruntowej

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów A. S. i Z. S. solidarnie na rzecz pozwanego Z. K. kwotę 624 zł. (sześćset dwudziestu czterech złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Wioletta Rachubińska-Wilk

Sygn. akt IC 73/13

UZASADNIENIE

Powodowie Z. S. i A. S. wnieśli pozew przeciwko Z. K. o zniesienie służebności gruntowej przechodu i przejazdu ustanowionej dla nieruchomości położonej w N. stanowiącej działkę nr (...), a ustanowionej na działce nr (...). Małżonkowie S. uzasadnili, iż dnia 02.11.2000r. sprzedali Z. K. nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), położoną w miejscowości N., na rzecz której nieodpłatnie ustanowili służebność gruntową przechodu i przejazdu, natomiast na podstawie aktualnego stanu faktycznego i dokumentów można ustalić, iż nieruchomość powoda posiada w rozumieniu art. 145 kc dostęp do drogi publicznej nr (...). Zwrócili uwagę, iż pozwany w umowie sprzedaży zobowiązał się do prowadzenia na nieruchomości zorganizowanego gospodarstwa rolnego, natomiast pozwany nie dotrzymał warunków umowy i posadził na nieruchomości trzy budynki mieszkalne z 9 pokojami i kilka przyczep campingowych, działka nr (...) w chwili obecnej stanowi bazę wczasową, a codziennie drogą konieczną przejeżdża kilkadziesiąt samochodów. Częstotliwość przejeżdżających samochodów wzrosła, a tym samym służebność stała się dla powodów szczególnie uciążliwa. Uciążliwość polega na zwiększonych hałasach oraz zanieczyszczeniu środowiska nadmiernym wydzielaniem spalin. W czasie opadów droga staje się nieprzejezdna, a o jej przejezdność dba jedynie powód.

W piśmie z dnia 21.02.2013r. powodowie podtrzymali, iż podstawę ich żądania stanowi art. 145 kc, a z ostrożności procesowej wskazali również na art. 295 kc.

W odpowiedzi na pozew Z. K. wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany podniósł, iż nie nabyłby nieruchomość, gdyby nie została ustanowiona służebność drogi koniecznej. Wskazał, że wprawdzie nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej nr (...), lecz nie można z niej korzystać, albowiem jest to łąka-torfowisko, przez którą nie można przejechać samochodem osobowym, a w deszczowych okresach roku nawet poruszanie się

tamtędy ciągnikiem rolniczym jest utrudnione, zaś odległość od zabudowań do drogi nr (...) wynosi ok. 250 m. Z. K. zaprzeczył jakoby prowadził działalność wczasową, natomiast jeden z budynków jest wykorzystywany przez samego pozwanego oraz jego rodzinę, zaś drugi jest również przeznaczony dla rodziny i przyjaciół, korzystających z nieruchomości w okresie letnim, bądź znanych letników. Pozwany zaoponował jakoby nie dbał o stan drogi koniecznej. Strona pozwana podkreśliła, iż nie zostały spełnione przesłanki uzasadniające zniesienie służebności, bowiem działka nr (...) nie posiada innego dostępu do drogi publicznej, a także służebność nie straciła znaczenia dla nieruchomości władnącej.

W piśmie z dnia 26.02.2013r. powodowie wnieśli o kwalifikację roszczenia zgodnie z art. 294 kc.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z. i A. małżonkowie S. dnia 02.11.2000r. sprzedali Z. K. nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), położoną w miejscowości N., na rzecz której nieodpłatnie ustanowili służebność gruntową przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą przedmiot własności powodów o numerze 98, dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą Kw (...), o powierzchni 0,25 ha, polegającą na prawie przechodu i przejazdu na pasie o szerokości 6m na całej długości, przyległej do działki nr (...) i na długości 10m przyległej do działki nr (...). W czasie zawierania umowy sprzedaży notariusz sporządzająca umowę zwróciła stronom uwagę, iż koniecznym jest zapewnienie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) dostępu do drogi publicznej. W § 3 umowy Z. K. zapewnił, że na nabytej nieruchomości utworzy zorganizowane gospodarstwo rolne. Z. K. nie krył zamiaru, iż nieruchomości nie przeznaczy na cele uprawne, lecz będzie to działka zabudowana.

Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) przed jej zbyciem przez powodów była przez A. S. wykorzystywana rolniczo. Powód dojeżdżał do nieruchomości kombajnem również od strony drogi stanowiącej działkę nr (...).

Przed nabyciem nieruchomości i jej okazaniem Z. K. powód prowadził pozwanego do działki nr (...) obszarem, na którym następnie ustanowiono służebność przechodu i przejazdu.

Służebność w czasie jej istnienia jest utrzymywana na szerokości 6 m, stanowi drogę dwujezdniową, gruntową, na łące, w dobrym stanie, odgródnoną od strony siedliska powodów płotem.

Z nieruchomości obciążonej służebnością korzysta również powód jeżdżąc sprzętem rolniczym do swojej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

Początkowo pozwany wykorzystywał nieruchomość do hodowli koni oraz owiec. Następnie Z. K. posadził na nieruchomości przyczepy kempingowe, a za namową rodziny i znajomych zaczął budować budynki. Przy budowie jednego z budynków pomagał pozwanemu powód wraz z bratem. W czasie trwania budowy na nieruchomość pozwanego, wykorzystując służebność, wjeżdżał sprzęt budowlany.

Zabudowanie działki nr (...) obejmuje jedynie tę jej część, do której prowadzi służebność ustanowiona na działce nr (...). Zabudowania i zagospodarowana część działki nr (...) znajdują się w znacznej odległości od drogi lokalnej stanowiącej działkę nr (...) i aby możliwym było korzystanie z drogi przez właściciela działki nr (...) koniecznym byłoby urządzenie drogi dojazdowej biegnącej poprzez działkę nr (...). Zorganizowanie takiego dojazdu pociągnęłoby za sobą znaczne koszty.

Dowody: - umowa sprzedaży, k. 12-13v,

- odpis księgi wieczystej (...), k.14-16v,

- wyrys mapy ewidencyjnej, k. 17,

- treść księgi wieczystej (...), k. 31-34,

- mapa zmian danych ewidencyjnych dotyczących działki, k. 41,
- protokół z oględzin nieruchomości, k. 206-210,
- zeznania świadka T. B. (1), k. 101-102,
- zeznania świadka D. B., k. 103,
- zeznania świadka J. B., k. 105,
- zeznania świadka A. K., k. 106,
- zeznania świadka R. N., k. 157-159
- zeznania powoda A. S., k. 56-57, 249-251,
- zeznania pozwanego Z. K., k. 251-253.

Z. K. od dnia 01.03.1994r. prowadzi działalność gospodarczą, która polega m.in. na zapewnieniu krótkotrwałego zakwaterowania m.in. w gospodarstwach wiejskich (agroturystyka). Jako dodatkowe miejsce prowadzonej działalności gospodarczej pozwany wskazał miejscowość N., na której zaczął prowadzić działalność turystyczną od około 2007r. Pozwany był na nieruchomości kilka razy w roku, przed rozpoczęciem sezonu letniego i w czasie urlopu, jak również przyjeżdżając raz w miesiącu, zaś w pozostałym zakresie nieruchomością opiekowali się jego pracownicy, którzy współdziałali z A. S. w utrzymaniu nieruchomości obciążonej służebnością przechodu i przejazdu, kosząc trawę i odśnieżając teren.

W okresie letnim na nieruchomości jednocześnie mogło być pięć samochodów, co było związane z ilością 15 miejsc noclegowych w budynkach pozwanego. Turyści udawali się samochodem nad morze, bądź po zakupy, przejeżdżając służebnością około kilkunastu razy dziennie. Zazwyczaj na nieruchomość pozwanego przyjeżdżały osoby znajome. Zdarzały się problemy z przejazdem służebnością. Było to spowodowane długotrwałymi opadami i podmakaniem terenu. Wówczas to powód przy użyciu ciągnika pomagał przejeżdżającym wydostać się z drogi. G. drogi i koleiny pojawiały się w okresie letnim w latach 2009, 2010, 2012. Uszkodzona murawa odrastała. W 2014r. nie było na nieruchomości pozwanego zbyt wielu wczasowiczów. Powodowie nie skarżyli się pracownikom pozwanego, jak również samemu pozwanemu, aby przejazdy samochodów w okresie letnim był dla nich uciążliwe. Służebność jest niezbędna do korzystania przez pozwanego z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

Dowody: - informacja z (...), k. 46-47,

- dokumentacja fotograficzna, k. 55,
- zeznania świadka T. B. (1), k. 101-102,
- zeznania świadka D. B., k. 103,
- zeznania świadka M. M., k. 104,
- zeznania świadka J. B., k. 105,
- zeznania świadka A. K., k. 106,
- zeznania świadka E. P., k. 127-128,
- zeznania świadka R. N., k. 157-159
- zeznania powoda A. S., k. 56-57, 249-251,

- zeznania pozwanego Z. K., k. 251-253.

Działka nr (...) położona w obrębie ewidencyjnym N., będąca przedmiotem własności Skarbu Państwa, dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), o powierzchni 0,51 ha, stanowi drogę wewnętrzną. Droga łączy miejscowości N. i D., nawierzchnię stanowią dwa pasy z płyt betonowych typu (...) ułożone w linii przebiegu kół samochodu, jest to droga z jednym pasem ruchu, w dobrym stanie. Długość odcinka dojazdowego drogą stanowiącą działkę nr (...) do działki pozwanego wynosi ok. 500m. Droga na działce nr (...) została zorganizowana przez (...) w latach 1970-1971, aby rolnicy mogli dojeżdżać do okolicznych pól. W celu umożliwienia wymijania się maszyn rolniczych zorganizowano niegdyś zatoczki, których aktualnie brak. Przedmiotową drogą można dojechać samochodem osobowym do działki nr (...) od strony łąki. Z drogi urządzony jest zjazd, pod którym znajduje się przepust. Wzdłuż działki biegnie rów melioracyjny wypełniony wodą. Wjazd z drogi na działkę nr (...) samochodem osobowym jest niemożliwy z uwagi na podmokłość tej części działki nr (...).

Dowody: - wypis z rejestru gruntów, k. 54,

- protokół z oględzin nieruchomości, k. 206-210,

- opinia biegłego, k. 212-218, 248-249

- dokumentacja fotograficzna, k. 219,

- zeznania świadka T. B. (2), k. 102,

- zeznania świadka D. B., k. 103,

- zeznania świadka M. M., k. 104,

- zeznania świadka J. B., k. 105,

- zeznania świadka A. K., k. 106,

- zeznania świadka E. P., k. 127-128,

- zeznania świadka R. N., k. 157-159

- zeznania powoda A. S., k. 56-57, 249-251.

Na wniosek A. S. zostało wszczęte postępowanie administracyjne dotyczące utrzymania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych odwadniających działki położone w N., m.in. działkę nr (...) oraz w D. i T..

Decyzją z dnia 27.09.2011r. Starostwo Powiatowe w G. zobowiązało małżonków S., właścicieli działek nr (...), położonych w N. do wykonania konserwacji i stałego utrzymania urządzeń melioracji wodnych.

Dowody: - decyzja z dnia 27.09.2011r., k. 48-48v,

- zawiadomienie o wszczęciu postępowania, k. 235-236.

Powodowie pismem z dnia 06.12.2012r. zwrócili się do Z. K. o złożenie oświadczenia woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej, drogi koniecznej działki nr (...) na niezabudowanej działce (...) w terminie 7 dni od otrzymania pisma, wskazując, iż przedmiotowa droga konieczna straciła dla pozwanego wszelkie znaczenie, ponieważ posiada dostęp do drogi publicznej nr (...), a nadto, iż pozwany nie utrzymuje drogi koniecznej w należyłym stanie.

W odpowiedzi na pismo małżonków S. Z. K. odmówił zrzeczenia się służebności, podnosząc, iż nie nabyłby działki nr (...), gdyby nie ustanowiona służebność. Zwrócił uwagę, iż z drogi korzystają również powodowie i sprzęt rolniczy,

który porusza się przedmiotowym fragmentem działki nr (...) bardziej dewastuje nieruchomość, aniżeli przejazdu tamtędy samochodami osobowymi.

Dowody: - pismo z dnia 06.12.2012r., k. 18,

- pismo z dnia 20.12.2012r., k. 19-19v.

Przez N. biegnie droga powiatowa łącząca miejscowości K. i Ś., a dalej R. (fakt powszechnie znany). Nieruchomość, na której zamieszkują powodowie – działka nr (...) graniczy z drogą powiatową (wyrys z mapy ewidencyjnej).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne.

Na wstępie wyjaśnienia wymaga na czym polega oraz jaki jest cel ustanowienia służebności gruntowej. W myśl art. 285 § 1, 2 kc 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). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, nie może mieć na celu tylko samej wygody właściciela nieruchomości władnącej, jeżeli nie towarzyszy temu zwiększenie jej gospodarczej użyteczności. Rodzajem służebności gruntowej jest służebność drogi koniecznej, której ustanowienie następuje na nieruchomości sąsiedniej wówczas, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, a przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy (por. art. 145 § 1 i 2 kc).

Zatem celem służebności gruntowej jest jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, zaś właściciel nieruchomości obciążonej musi znosić niedogodności związane z ustanowieniem służebności, natomiast w sytuacji ustanowienia służebności przechodu i przejazdu musi liczyć się z faktem przejeżdżania przez nieruchomość samochodów, bądź innych pojazdów oraz przechodzeniem przez nieruchomość ludzi, bądź zwierząt.

Natomiast zgodnie z art. 294 kc 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.

Przywołany przepis określa następujące przesłankami roszczenia o zniesienie służebności za wynagrodzeniem: 1) zmiana stosunków, wskutek której służebność stała się dla właściciela nieruchomości obciążonej szczególnie uciążliwa, 2) brak konieczności dalszego istnienia służebności dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Przesłanki te muszą wystąpić łącznie. Zmiana stosunków powinna nastąpić po dacie powstania służebności gruntowej. Przez zmianę stosunków w rozumieniu omawianego przepisu należy rozumieć zarówno zmianę okoliczności związanych z wykonywaniem konkretnej służebności gruntowej, jak i ogólną zmianę stosunków społeczno-gospodarczych. Zmiana stosunków nie może dotyczyć stosunków osobistych między właścicielami nieruchomości obciążonej i władnącej, lecz tylko sfery gospodarczej, a nadto musi pozostawać w związku przyczynowym z wytworzeniem się stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla nieruchomości obciążonej (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 07.12.1964r., III CO 61/64, z dnia 03. (...), III CRN 75/85), a to, czy służebność stała się szczególnie uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej, jak również, czy jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej, podlega ocenie z punktu widzenia społeczno-gospodarczego przeznaczenia obu nieruchomości. Jako zmianę stosunków należy traktować zarówno zmianę okoliczności związanych

z wykonywaniem konkretnej służebności gruntowej, jak i ogólną zmianę stosunków społeczno-gospodarczych. Oceny czy okoliczności takie zachodzą i czy służebność przestała być w związku z nimi konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej dokonuje się z punktu widzenia społeczno-gospodarczego przeznaczenia obu nieruchomości.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż służebność przechodu i przejazdu została ustanowiona w celu zwiększenia użyteczności działki nr (...), aby zapewnić nieruchomości bliższy dostęp do drogi publicznej (drogi powiatowej łączącej miejscowości K. i Ś.), bowiem istniejąca w chwili sprzedaży działki nr (...) i ustanowienia służebności droga urządzona na działce nr (...) prowadziła na odcinku ok. 500 m do działki nr (...) lecz od strony podmokłej części działki stanowiącej łąkę.

Jak już zostało powiedziane nie każda zmiana stosunków otwiera i uzasadnia możliwość zniesienia służebności gruntowej lecz tylko taka, która pozostaje w bezpośrednim związku z wytworzeniem się stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla właściciela nieruchomości obciążone. Rozważenia wymaga, czy w ogóle doszło do zmiany stosunków o charakterze gospodarczym, które wywołały szczególną uciążliwość dla właściciela nieruchomości obciążonej. Pozwany nabył nieruchomość rolną, która nadal nieruchomością rolną pozostała. W treści umowy sprzedaży zapewnił, iż na nabytej nieruchomości utworzy zorganizowane gospodarstwo rolne, przy czym strony umowy nie sprecyzowały na czym prowadzenie takiego zorganizowanego gospodarstwa rolnego miałyby polegać. Pozwany początkowo hodował konie i owce na nieruchomości, a z czasem zaczęli przyjeżdżać do niego najbliżsi członkowie rodziny, znajomi, a w konsekwencji osoby polecane, stale zainteresowane pobytem w N., co wiązało się z posadowieniem na nieruchomości budynków i kempingów. Przyznać należy, iż pozwany nie zajmuje się uprawą nieruchomości, którą nabył, lecz wobec braku sprecyzowania na czym miałyby polegać zorganizowane gospodarstwo rolne, nie sposób przyjąć, aby Z. K. zobowiązał się do uprawy nabywanej nieruchomości i aby ten sposób korzystania stanowił warunek sprzedaży działki nr (...). Pozwany prowadzi na nieruchomości działalność związaną z utrzymywaniem obiektów noclegowych turystycznych i miejsc krótkotrwałego zakwaterowania, w tym w ramach gospodarstwa wiejskiego (agroturystyka). Natomiast zgodnie ze „Słownikiem języka polskiego” PWN „agroturystyka” jest to wypoczynek w gospodarstwach wiejskich, organizowany dla mieszkańców miast. Również powód przyznał, że choć w chwili zawierania umowy sprzedaży pojęciem gospodarstwa rolnego obejmował jedynie zaoranie, zasiewanie, zebranie plonów, to w chwili obecnej w ramach gospodarstwa rolnego dopuszcza prowadzenie agroturystyki. Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności trudna jest do przyjęcia konstatacja jakoby doszło do zmiany stosunków, tym bardziej, iż zmiana stosunków w rozumieniu art. 294 kc oznacza zarówno zmianę okoliczności związanych z wykonywaniem konkretnej służebności gruntowej, jak i ogólną zmianę stosunków społeczno-gospodarczych. Z istoty służebności przechodu i przejazdu wynika, iż powodowie ustanawiając służebność musieli posiadać świadomość, iż po ich nieruchomości będą poruszały się pojazdy. Nawet gdyby przyjąć, iż prawdziwe są twierdzenia powoda, iż sądził, że pozwany będzie uprawiał pole, to wiedział, iż będzie to oznaczało konieczność dojeżdżania do nieruchomości ciągnikami z przyczepami, z innymi urządzeniami, kombajnami, bądź innym sprzętem rolniczym i to w okresie poczynając od wiosny po jesień, co z pewnością skutkowałoby znacznie poważniejszym uszkodzeniem nawierzchni służebności (które – co wymaga podkreślenia w chwili obecnej nie występuje), większym hałasem oraz zanieczyszczeniem środowiska spalinami, aniżeli w wyniku poruszania się drogą przez samochody osobowe. W tym miejscu wskazać należy, iż Sąd nie dał wiary powodowi, iżby nie dokonał zbycia nieruchomości, gdyby pozwany nie zadeklarował uprawy ziemi i prowadzenia gospodarstwa rolnego. Przeczą temu następujące okoliczności. Przede wszystkim gdyby działka nr (...) miała być nadal uprawiana, zbędnym byłoby ustanawianie służebności przechodu i przejazdu, bowiem do działki istniał dojazd drogą wewnętrzną zorganizowaną na działce nr (...), przeznaczoną przede wszystkim do poruszania się nią sprzętem rolniczym. Nadto Z. K. mieszka w miejscowości W., w województwie (...) i nie miał zaleczonego mu na uprawę działki o powierzchni 1,98 ha. A w konsekwencji w chwili kiedy pozwany podjął się budowy dwóch budynków, przy czym przy budowie jednego z nich pomagał powód i jego brat, A. S. i jego żona nie protestowali. Okoliczności towarzyszące ustanowieniu służebności, w tym fakt, iż notariusz, która sporządzała akt notarialny, zapoznała się z mapą, z której wynikało, iż działka nr (...) jest działką rolną, częściowo łąką, a mimo to stanowczo zasugerowała, że służebność należy ustanowić, świadczy o tym, iż strony miały świadomość, że pozwany nie będzie zajmował się uprawą roli i dlatego będzie potrzebny mu inny dojazd do nieruchomości niż drogą znajdującą się na działce nr (...).

Brak jest również w materiale dowodowym podstaw, które prowadziłyby do wniosku, iż doszło pomiędzy stronami do takiej zmiany stosunków osobistych znajdujących podłoże w uporczywym korzystaniu przez pozwanego ze służebności ponad potrzebę by dokuczyć powodom, która uzasadniałaby zniesienie służebności.

Konkludując – zdaniem Sądu – w niniejszej sprawie nie doszło do zmiany stosunków polegającej na zmianie okoliczności związanych z wykonywaniem służebności gruntowej, ani na innej zmianie w zakresie stosunków społeczno-gospodarczych. Korzystanie ze służebności nie stało się także szczególnie uciążliwe, bowiem z samego założenia służebność ma na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej, zaś właściciel nieruchomości obciążonej w przypadku służebności przejazdu przyjmuje na siebie obowiązek znoszenia ruchu pojazdów. Podkreślenia także wymaga, iż samo zwiększenie częstotliwości korzystania z drogi co do zasady nie stanowi zmiany stosunków w rozumieniu art. 294 kc. Choć właściciel nieruchomości władnącej nie może w dążeniu do rozwoju gospodarczego własnej nieruchomości zwiększyć bez żadnych konsekwencji niedogodności nieruchomości służebnej, to jednak w okolicznościach sprawy nie sposób przyjąć, aby nawet kilkunastokrotny przejazd samochodów osobowych w ciągu dnia w ramach kilkudziesięciu dni w ciągu roku, przy wskazaniu, iż służebność jest odgradzona płotem od siedliska powodów, jest w dobrym stanie, nie została uszkodzona, a nadto mając na uwadze fakt, iż nieruchomość powodów jest położona przy głównej drodze prowadzącej do miejscowości nadmorskich, w tym R., stanowił szczególną uciążliwość dla powodów.

Wskazać należy, iż powódka Z. S. w ogóle nie wypowiedziała się, czy w jej odczuciu korzystanie przez pozwanego ze służebności stało się szczególnie uciążliwe. Natomiast w zeznań powoda A. S. również nie wynika, aby wystąpiła szczególnie uciążliwość związana z korzystaniem ze służebności. W relacji powoda można dopatrzeć się niezadowolenia ze sposobu, w jaki pozwany przyczyniał się do utrzymania służebności (zbyt rzadkie koszenie trawy, wysypywanie gruzu i płyt kartonowo-gipsowych, gdy to powód miał zamiar zachowania rolniczego charakteru służebności jako „grunt orny”, k. 56-57) oraz wypowiedzi wskazujących na to, iż powód pomagał osobom przejeżdżającym służebnością w wydostaniu się z błota, lecz czynił to z własnej woli. Nie sposób jednak uznać, aby relacja powoda dowodziła wytworzenia się stanu szczególnie uciążliwego dla powodów a związanego z korzystaniem z ich nieruchomości.

Przesłanki uzasadniające zniesienie służebności gruntowej opisane w art. 294 kc powinny występować łącznie i w sytuacji gdy nie doszło do zmiany stosunków pozostających w związku z wytworzeniem się stanu szczególnie uciążliwego, należałoby pominąć badanie, czy istnieje dalsza konieczność istnienia służebności warunkująca prawidłowe korzystanie z nieruchomości władnącej. Niemniej jednak wskazania wymaga, iż zniesienie służebności gruntowej skutkowałoby zaburzeniem prawidłowości w korzystaniu z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), bo mimo, iż działka ta posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr (...), to jednak korzystanie z działki nr (...) obejmuje jedynie jej fragment, do którego prowadzi służebność. W dalszej części działki, aż do miejsca przylegania działki do drogi urządzonej na działce nr (...), nieruchomość stanowi nieużytek, niegdyś wykorzystywany na łąkę, grząski i podmokły. Natomiast droga wewnętrzna na działce nr (...) została zorganizowana jako udogodnienie dla rolników w dojeździe do okolicznych pól, nie posiada statusy drogi krajowej, wojewódzkiej, powiatowej, bądź gminnej w rozumieniu ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (powodowie tego nie wykazali), nie zaś jako droga dla samochodów osobowych i choć kierowcy samochodów osobowych czasami wykorzystują tę drogę, aby skrócić sobie dojazd do sąsiedniej miejscowości (D.), to jednak nie w tym celu droga ta została utworzona. Zatem utrzymanie służebności przechodu i przejazdu na działce nr (...) jest konieczne dla prawidłowego korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

Wskazana konkluzja ma również bezpośrednie przełożenie dla uznania, iż służebność gruntowa nie utraciła znaczenia dla nieruchomości władnącej, co zaś oznacza, iż powództwo oparte na art. 295 kc także nie znajduje uzasadnienia.

Z uwagi na powyższe Sąd rozważał również kwestię dostępu działki nr (...) do drogi publicznej. Nie budzi wątpliwości, iż działka nr (...) posiadała i posiada dostęp do drogi publicznej - o statusie drogi powiatowej prowadzącej do miejscowości nadmorskich - poprzez działkę nr (...). Zatem, jeśli miałyby być tak jak podaje powód, iżby pozwany miał zajmować się uprawą roli, to ustanowienie drogi koniecznej nie byłoby potrzebne, bowiem działka nr (...) już posiadała odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Natomiast mając na uwadze relację pozwanego, który nie krył się

z zamiarem zabudowania nieruchomości, należy uznać, iż ustanowienie służebności przechodu i przejazdu miało na celu zwiększenie użyteczności działki nr (...) poprzez zapewnienie działce bliższego dostępu do drogi publicznej – drogi powiatowej. Zważywszy, że dostęp działki nr (...) do drogi publicznej poprzez działkę nr (...) nie jest odpowiedni – na co wskazuje przeznaczenie drogi nr (...), jej nawierzchnia, wąskość – utrzymanie służebności jawo się jako konieczne. Nadto zabudowanie działki nr (...) obejmuje jedynie tę jej część, do której prowadzi służebność ustanowiona na działce nr (...), znajduje się w znacznej odległości od drogi lokalnej i żeby z niej korzystać trzeba byłoby urządzić drogę dojazdową na działce nr (...), co pociągałoby za sobą znaczne koszty.

Mając na uwadze całokształt dotychczasowych rozważań Sąd doszedł do przekonania, iż służebność gruntowa ustanowiona na działce powodów nie stanowiła drogi koniecznej, bowiem działka nr (...) od lat 70-tych posiadała dostęp do drogi publicznej, służebność gruntowa nie straciła znaczenia dla nieruchomości władnącej, utrzymanie służebności przechodu i przejazdu na działce nr (...) jest konieczne dla prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej, a przy tym nie nastąpiła taka zmiana stosunków, która spowodowałaby wytworzenie się stanu rzeczy polegającego na szczególnie uciążliwym korzystaniu przez właściciela nieruchomości władnącej ze służebności.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dowody z dokumentów, które nie były kwestionowane, zeznania świadków oraz relacje pozwanego i w przeważającej części powoda, gdyż pozostawały one w zasadniczym zakresie zbieżne ze sobą. Jedynie w zakresie w jakim powód twierdził, iż nie dokonałby sprzedaży działki nr (...) gdyby wiedział, że pozwany nie będzie uprawiał działki nr (...), Sąd – w kontekście już przytoczonych rozważań – nie uznał tej relacji za przekonującą. Opinia biegłego również okazała się jasna i przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy. Biegły w ustnej wypowiedzi wyjaśnił wątpliwości zgłaszane przez stronę powodową i pomimo zgłoszonych zarzutów, Sąd uznał opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy.

Rozstrzygając o kosztach powództwa Sąd oparł się o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wynikającą z art. 98 § 1 i § 3 kpc. Koszty procesu poniesione przez pozwanego obejmują uiszczoną przez pozwanego zaliczkę na poczet oględzin nieruchomości (350 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu powiększone o opłatę skarbową uiszczoną od złożenia dokumentu pełnomocnictwa oraz dokumentu pełnomocnictwa substytucyjnego (274 zł). Skoro pozwany wygrał w całości proces to należy mu się zwrot poniesionych przez niego kosztów procesu. Powód uiścił kwotę 150 zł tytułem opłaty sądowej oraz kwotę 1.200 zł tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. Wydatki jakie zostały poniesione w toku postępowania objęły następujące kwoty: 120 zł koszt dojazdu Sądu na oględziny nieruchomości obciążonej i władnącej oraz drogi na działce nr (...) i 620,53 zł wynagrodzenie biegłego, co łącznie daje kwotę 740,53 zł. Różnica w kwocie zaliczki wpłaconej przez pozwanego i kwocie wydatków tj. kwota 459,47 zł zostanie powodowi zwrócona po uprawomocnieniu się wyroku.

Sąd uznał żądanie pozwanego zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości za niezasadne. Wysokość wynagrodzenia radców prawnych reguluje powołane rozporządzenie, które jednocześnie zakłada, iż wynagrodzenie powinno pozostawać w związku z nakładem pracy pełnomocnika. W ocenie Sądu przyjazd pełnomocnika na oględziny nieruchomości oraz na rozprawę, nawet jeśli wiąże się z pokonaniem wielu kilometrów, nie uzasadnia przyznania wynagrodzenia w podwójnej wysokości, bowiem udział pełnomocnika w czynnościach procesowych stanowi element należytego wykonywania jego obowiązków, który nie powinien łączyć się ze zwiększonym wynagrodzeniem. Natomiast koszty związane z podróżą do Sądu mogą być rozliczone, lecz nie w ramach zwiększonej stawki wynagrodzenia tylko zwrotu kosztów osobistego stawiennictwa strony nakazanego przez Sąd i wydatków pełnomocnika (art. 98 § 3 kpc), których to strona pozwana nie wskazała.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w wyroku.

SSR Wioletta Rachubińska-Wilk