

Sygn. akt I ACa 1008/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska (spr.)
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 5 stycznia 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. B. (1), N. B., B. B., M. B. (1), I. B., S. B., A. B. (1), E. B. (2), M. B. (2), K. B., M. B. (3), A. B. (2), T. C., K. C., S. C., J. D., B. G., J. G. (1), J. G. (2), D. H., G. H., P. H., M. H., M. J., A. J., J. J. (1), J. J. (2), E. J. (1), J. J. (3), E. J. (2), U. J., M. K. (1), M. K. (2), W. K. (1), B. K., M. K. (3), K. K., M. K. (4), W. K. (2), M. P., W. K. (3), Z. K., W. L., W. D., I. M., H. M., J. M., B. M., M. N., K. N., J. P. (1), K. P., S. P., T. P., G. P., J. P. (2), J. R., J. S. (1), B. S., K. S., E. S., J. S. (2), B. Ś., M. Ś., A. T., D. T., T. T., J. W., A. W., Z. W., R. M., A. M., M. W., Wspólnoty Lokalowej (...) Handlowy (...) w B., B. Z., J. Z., W. Z. i S. Z.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o ochronę służebności

na skutek apelacji powodów: E. B. (1), N. B., B. B., M. B. (1), I. B., S. B., A. B. (1), M. B. (2), M. B. (3), A. B. (2), K. C., S. C., J. D., B. G., J. G. (1), J. G. (2), D. H., G. H., P. H., M. H., M. J., A. J., J. J. (2), E. J. (1), J. J. (3), E. J. (2), U. J., M. K. (1), B. K., M. K. (3), K. K., M. K. (4), W. K. (2), M. P., W. K. (3), Z. K., W. D., I. M., H. M., J. M., B. M., M. N., K. N., S. P., T. P., G. P., J. P. (2), J. R., J. S. (1), B. S., K. S., E. S., J. S. (2), B. Ś., M. Ś., A. T., D. T., T. T., A. W., Z. W., R. M., A. M., M. W., Wspólnoty Lokalowej D. H. (...) w B., B. Z., J. Z., W. Z. i S. Z.

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 10 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 318/13

1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1) w ten sposób, że zakazuje pozwanej czynienia jakichkolwiek przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu służebności ustanowionej na rzecz użytkowników wieczystych nieruchomości składającej się z działek nr (...), położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi Księgę Wieczystą Kw (...), a polegającej na spokojnym i stosownym do potrzeb prawie przejazdu i przechodu pomiędzy budynkiem dotychczasowego Oddziału Przędzalni (...) S.A. a budynkiem oznaczonym przy ul. (...), obciążającej

nieruchomość objętą Księgą Wieczystą Kw (...), a w szczególności przez nakazanie pozwanej otwarcia zapór znajdujących się na szlaku służebnym przechodu i przejazdu do działki (...) w czasie, w którym uzasadnia to funkcjonowanie sklepów i punktów usługowych w nieruchomości powodów, a w pozostałej części powództwo oddala;

2) w pozostałej części apelację oddala;

3) zasądza na rzecz powodów E. B. (1), N. B., B. B., M. B. (1), I. B., S. B., A. B. (1), M. B. (2), M. B. (3), A. B. (2), K. C., S. C., J. D., B. G., J. G. (1), J. G. (2), D. H., G. H., P. H., M. H., M. J., A. J., J. J. (2), E. J. (1), J. J. (3), E. J. (2), U. J., M. K. (1), B. K., M. K. (3), K. K., M. K. (4), W. K. (2), M. P., W. K. (3), Z. K., W. D., I. M., H. M., J. M., B. M., M. N., K. N., S. P., T. P., G. P., J. P. (2), J. R., J. S. (1), B. S., K. S., E. S., J. S. (2), B. Ś., M. Ś., A. T., D. T., T. T., A. W., Z. W., R. M., A. M., M. W., Wspólnoty Lokalowej (...) Handlowy (...) w B., B. Z., J. Z., W. Z. i S. Z. 11.400 (jedenaście tysięcy czterysta) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego i na rzecz Wspólnoty Lokalowej (...) Handlowy (...) w B., J. Z. i A. W. 11.400 (jedenaście tysięcy czterysta) złotych z tytułu kosztów postępowania kasacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Elżbieta Karpeta
-------------------------------------	---------------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 1008/17

UZASADNIENIE

Członkowie wspólnoty lokalowej (...) Handlowy (...) i Wspólnota Lokalowa (...) Handlowy (...) w B. domagali się nakazania pozwanej usunięcia usytuowanych na działce (...) w B., stanowiącej drogę po której wykonywana jest służebność przechodu i przejazdu do działki nr (...) zapór uniemożliwiających swobodne wykonywanie służebności oraz zakazania czynienia jakichkolwiek przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu wskazanej służebności pomiędzy oznaczonymi budynkami, a następnie rozszerzyli żądanie o ustalenie, że służebność której dotyczy spór uległa zmianie za zgodą stron i obecnie ma wskazany w piśmie przebieg.

Wyrokiem częściowym z 10 czerwca 2015 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie obu żądań zawartych w pozwie, umorzył postępowanie w sprawie z powództwa jednego z członków wspólnoty, który cofnął pozew i odstąpił od obciążania powodów kosztami postępowania, wyjaśniając że wydał wyrok częściowy, ponieważ co do jednego z powodów, który zmarł, postępowanie zostało zawieszona. W wyroku nie zostało zawarte rozstrzygnięcie w odniesieniu do żądania dotyczącego powództwa rozszerzonego pismem z dnia 1 marca 2012 r.

Sąd Okręgowy powołał się na następujące ustalenia:

Powodowie są właścicielami lub współwłaścicielami lokali w (...) (...), usytuowanym się na nieruchomości władnącej, gdzie znajduje się wiele niedużych sklepów oraz punktów usługowych. W dniu 16 grudnia 1996 roku, przy sprzedaży przez Zakłady (...) S.A. powodom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ulicy (...), obejmującej działki (...) oraz prawa własności posadowionych na niej budynku magazynowego i wiaty magazynowej, zostały ustanowione na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych i właścicieli nieruchomości nieodpłatnie dwie służebności gruntowe obciążające nieruchomość, w skład której wchodzi działka (...). Pierwsza, spokojnego, stosownie do potrzeb, przejazdu i przechodu przez bramę znajdującą się w budynku przy ulicy (...) oraz druga, spokojnego, stosownie do potrzeb, przejazdu i przechodu między budynkami dotychczasowego oddziału przędzalni a budynkiem przy ulicy (...), z zastrzeżeniem że jej wykonywanie nie może utrudnić racjonalnej przebudowy istniejących budynków i zabudowy terenu, a w przypadku wybudowania dróg w obrębie kompleksu budynków przy ulicy (...), będzie wykonywana po tych drogach. Nieruchomość obciążoną nabyła od (...) sp. z o.o. w W., poprzedniczka prawna (...) sp. z o.o. w W.. Na nabytej nieruchomości służebnej wybudowano centrum handlowe i wykonano zgodnie z pozwoleniem drogę, po której obecnie przebiega szlak służebny, co ma miejsce jedynie częściowo po działce (...). Przed przebudową, dostęp do drogi służebnej był otwarty, a obecnie podlega on ograniczeniu, ponieważ na szlaku

pomiędzy budynkiem dotychczasowego oddziału przedsiębiorstwa, a budynkiem w którym znajdują się lokale powodów, zainstalowano – na początku i na końcu – bramki otwierane za pomocą karty, a na końcu dodatkowo bramę zamykaną automatycznie. Właścicielom oraz najemcom wydawano przepustki, której okazania żądali pracownicy ochrony, a w przypadku jej braku porównywali dane osobowe z posiadaną listą i na tej podstawie decydowali o zezwoleniu na przejazd, przy czym nie wpuszczali klientów i dostawców towaru. Kontrola ta była uciążliwa i wywoływała konflikty. Przejazd samochodów z zaopatrzeniem drugą drogą służebną, prowadzącą przez bramę przy ulicy (...) jest możliwy tylko w godzinach pomiędzy 19.00 i 10.00, a dodatkowo nie mogą tam przejechać samochody ciężarowe. Klienci (...) (...) mogą do tej nieruchomości dotrzeć tylko pieszo.

W ocenie Sądu Okręgowego Wspólnota Lokalowa D.H. (...) nie miała legitymacji czynnej. Dodatkowo jak pisał ten sąd, uwzględnienie żądania usunięcia zapor na szlaku służebnym nie było zasadne, ponieważ skutkowało by uczynieniem spornej służebności służebnością drogi publicznej, czyli dostępną wszystkim. Uznał, że zainstalowanie przez właściciela nieruchomości obciążonej bramą i sprawowana kontrola nad korzystaniem ze szlaku służebnego była działaniem racjonalnym i nie naruszała treści służebności. Oddalając żądanie zakazania czynienia jakichkolwiek przeszkód spokojnemu i stosownemu do potrzeb wykonywania służebności pomiędzy budynkiem dotychczasowego oddziału a budynkiem, w którym znajdują się lokale powodów, Sąd Okręgowy wyjaśnił że uprawnieni do korzystania z służebności są tylko właściciele nieruchomości władnącej, najemcy, pracownicy właścicieli i najemców oraz członkowie rodzin właścicieli pracujący w D.H. (...), prawa takiego nie mają natomiast dostawcy towaru i klienci, gdyż oznaczałoby to zrównanie szlaku służebnego z drogą publiczną.

Wyrok ten zaskarżyli apelacją powodowie, a w toku postępowania apelacyjnego spółka (...) zbyła obciążoną nieruchomością na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z 23 maja 2016 roku, wydanym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, zmienił wyrok w punkcie dotyczącym kosztów postępowania przez jego uchylenie, wyjaśniając że zaskarżony wyrok był wyrokiem częściowym, nie tylko ze względu na zawieszenie postępowania wywołanego pozwem powoda, który zmarł, ale także ze względu na nierozstrzygnięcie żądania powodów zawartego w piśmie z 1 marca 2012 roku, wobec czego niedopuszczalne było orzeczenie o kosztach. Postanowieniem z tego samego dnia umorzył także postępowanie wywołane zażaleniem strony pozwanej na zawarte w wyroku Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie o kosztach. W pozostałym zakresie, to jest co do orzeczenia o obu żądaniach objętych pozwem, sąd odwoławczy oddalił apelację.

Podzielił stanowisko zajęte przez Sąd Okręgowy w zakresie żądania usunięcia zapor, zaś co do żądania zakazania czynienia przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu służebności na odcinku pomiędzy oznaczonymi w umowie budynkami, częściowo zajął inne stanowisko. Wskazał, że wprawdzie do kręgu osób uprawnionych do korzystania ze służebności należało zaliczyć również dostawców towarów i klientów sklepów oraz punktów usługowych, ale jednocześnie uznał, że nie było możliwości uwzględnienia powództwa, ponieważ pozwana spółka wobec której żądanie było skierowane, zbyła obciążoną nieruchomością przed zakończeniem postępowania apelacyjnego. Nie miało zatem znaczenia, że Wspólnota Lokalowa (...) (...) (inaczej niż przyjął to Sąd Okręgowy) miała legitymację czynną w sprawie.

Orzeczenie to zaskarżyli skargą kasacyjną Wspólnota Lokalowa D.H. (...), J. Z. i A. W., podnosząc zarzuty naruszenia art. 192 pkt 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez niezastosowanie oraz art. 222 § 2 w zw. z art. 251 k.c. przez błędną wykładnię.

Sąd Najwyższy wyrokiem z 30 marca 2017 roku uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację i rozstrzygającej o kosztach i przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Wskazał, że zgodnie z art. 192 pkt 3 k.p.c. z chwilą doręczenia pozwu następuje podmiotowa stabilizacja postępowania, w związku z czym zbycie rzeczy lub prawa w toku sprawy, nie pozbawia zbywcy legitymacji procesowej mimo utraty materialnoprawnej podstawy legitymacji i postępowanie może toczyć się z jego udziałem. Podkreślił, że

w procesie o ochronę służebności gruntowej powód żąda wydania odpowiednich zakazów lub nakazów w celu zapewnienia niezakłóconego korzystania z nieruchomości służebnej, w zakresie treści przysługującej mu służebności ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, ze skutkiem wobec każdorazowego właściciela nieruchomości służebnej, zgłaszając jako właściciel nieruchomości władnącej żądanie ochrony służebności skierowane do obecnego właściciela nieruchomości obciążonej, a zatem formułuje swoje żądanie w ścisłym związku z nieruchomością, a ponieważ żądane zakazy lub nakazy mogą dotyczyć tylko tej rzeczy, zbycie nieruchomości służebnej w toku postępowania przed jego prawomocnym zakończeniem lub w toku postępowania kasacyjnego, wchodzi w zakres zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c., w związku z czym słuszna była skarga kasacyjna, w zakresie w jakim zarzucała naruszenie tego przepisu przez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie zasady pełnej kontynuacji postępowania.

Dalej wyjaśnił, że w odniesieniu do żądania zakazania czynienia jakichkolwiek przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu służebności wg ustaleń Sądu Apelacyjnego nie pozostawiało wątpliwości, że powodowie domagali się udostępnienia szlaku służebnego, którego dotyczy żądanie także dostawcom towaru i klientom, co ma związek z przeznaczeniem nieruchomości władnącej od chwili nabycia i ustanowienia służebności do prowadzenia działalności handlowo-usługowej, ponieważ za mieszczące się w ramach wykonywania służebności przez właściciela nieruchomości władnącej uznaje się korzystanie z nieruchomości obciążonej w granicach treści służebności przez osoby reprezentujące ich prawa, do których zalicza się w szczególności domowników, pracowników, dzierżawców, najemców a w przypadku służebności drogowej, która tak jak w niniejszej sprawie, zabezpieczyła łączność z drogą publiczną nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, osobami reprezentującymi prawa właścicieli lub użytkowników wieczystych są obok pracowników także dostawcy, ponieważ taką ocenę narzuca przeznaczenie nieruchomości władnącej i dostosowany do niego cel ustanowionej służebności i jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Z takich samych względów prawo do korzystania z niej odnosi się do klientów sklepów i punktów usługowych usytuowanych w nieruchomości władnącej. Skarżący zasadnie zatem domagali się objęcia ochroną na podstawie art. 222 w § 2 k.c. w związku z art. 251 k.c. dostawców towarów i klientów, w przypadku uniemożliwienia im korzystania z nieruchomości obciążonej w granicach treści służebności.

Sąd Najwyższy podkreślił, że zakres służebności gruntowej, której źródłem jest umowa, przede wszystkim zależy od woli stron, choć przy uwzględnieniu wszystkich innych skutków jakie łączą się z umową, a więc także samej ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Co do zasady w umowie przychodu i przejazdu strony mogą zamieścić postanowienia określające czas korzystania z drogi i oznaczony jego sposób. Ponieważ w tym wypadku postanowień takich nie było, zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonania z mocy art. 287 k.c. oznaczyć należało przy braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Zaznaczył też, że ustanowiona służebność drogowa pozwala co do zasady, w granicach jej społeczno-gospodarczego przeznaczenia na wykonywanie także w sposób oraz w zakresie, który choć nie był stosowany w chwili ustanowienia, odpowiada obecnie potrzebom wynikłym z późniejszych przeobrażeń stosunków gospodarczych i społecznych, wywołanych podstępem. W świetle tych wyjaśnień Sąd Najwyższy skonstatował, że nie ma podstaw do przyjęcia, że sporna służebność nie obejmuje swą treścią możliwości przejazdu samochodem osobowym lub dostawczym w czasie kiedy uzasadnia to funkcjonowanie sklepów i punktów usługowych przez wszystkie grupy osób reprezentujące prawa powodów jako użytkowników wieczystych i właścicieli lokali, na których rzecz służebność ustanowiono. Umowa nie przewiduje bowiem w tym względzie żadnych ograniczeń i takich podstaw nie daje także jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie ani w chwili jej ustanowienia ani obecnie, zwłaszcza że standardem jest korzystanie z samochodu także przez klientów. Sąd podkreślił, że za ograniczeniem zakresu służebności nie przemawia potrzeba dostosowania sposobu wykonywania służebności do zmian w stosunkach społeczno-gospodarczych, gdyż zmian takich w tym wypadku nie stwierdzono, a dodatkowo uwzględnienie zmian w stosunkach społeczno-gospodarczych przejawia się w przystosowaniu sposobu lub zakresu wykonywania służebności do wymienionych warunków, a nie do rezygnacji z wykonywania służebności w określonym zakresie wskutek tych zmian. W konsekwencji Sąd Najwyższy stwierdził, że pozbawienie możliwości przejazdu sporną drogą służebną przez samochody osobowe lub dostawcze w czasie kiedy uzasadnia to funkcjonowanie sklepów i punktów usługowych przez którąkolwiek z grup osób reprezentujących prawa powodów, na rzecz których służebność ustanowiono, nie mieści się

w zakresie stosowania art. 222 § 2 w związku z 251 k.c., a zatem uzasadnia udzielenie ochrony przewidzianej w tych przepisach.

Zaznaczył przy tym, że ograniczenie wykonywania spornej służebności wynikające z zainstalowania bramek i działań pracowników ochrony nieruchomości może wynikać z okoliczności, że służebność powinna być wykonywana w taki sposób aby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej, a bezpieczeństwo takiej nieruchomości w niektórych sytuacjach może wymagać zainstalowania przy wjeździe na szlak służebny z każdej strony bramek i monitorowanie ruchu na tym szlaku, co jednak nie powinno zakłócać korzystania z nieruchomości służebnej, Jeżeli więc wszystkim użytkownikom zapewniona zostanie możliwość bezwłocznego, płynnego otwierania bramy osobiście, przy pomocy udostępnionych odpowiednich urządzeń lub za pośrednictwem innej osoby, to zainstalowanie i funkcjonowanie bramek na szlaku służebnym należy uznać za korzystanie z nieruchomości obciążonej w sposób, który nie narusza służebności. Podobnie należy ocenić monitorowanie ruchu na drodze służebnej. Nie do zaakceptowania jest natomiast ustanowienie dalej idących działań, uzasadnianych potrzebą ochrony nieruchomości obciążonej, w szczególności wymaganie sporządzania listy osób uprawnionych czy żądanie aby właściciel lokalu handlowego towarzyszył klientowi przy przejeździe, ponieważ działania takie zakłócają korzystanie ze służebności i stanowią jej naruszenie. Podkreślił również, że okoliczność na której działce leży sporna służebność nie powinna mieć znaczenia, gdyż służebność obciąża nieruchomość a nie działkę.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd Apelacyjny, powodowie podtrzymali swoje żądanie oraz zarzuty podniesione w apelacji dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego tj. art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie jako świadka notariusza sporządzającego umowę sprzedaży, na okoliczność zakresu i sposobu wykonywania służebności oraz i art. 233 § 1 k.p.c., przez dowolną ocenę materiału dowodowego prowadzącą do błędnych ustaleń faktycznych, jakoby w okresie kiedy właścicielami nieruchomości obciążonej byli poprzednicy prawni pozwanej, nikt nie sprawował należytego nadzoru nad korzystaniem ze szlaku służebnego, zwłaszcza że brak jest dowodów co do wyrażenia przez właściciela sprzeciwu na swobodne korzystanie ze szlaku służebnego przez powodów i ich klientów w okresie od 1996 do 2006 roku oraz prawa procesowego – art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 278 k.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na zbyt wąskim określeniu kręgu osób uprawnionych do korzystania ze służebności, co doprowadziło do niezastosowania art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 251 k.c. i domagali się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania.

Pozwana spółka żądała oddalenia apelacji i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania wywołanych wniesieniem tego środka.

Rozważania należy rozpocząć od zaznaczenia, że zgodnie z przepisem art. 398²⁰ k.c. sąd, któremu sprawa została przekazana po rozpoznaniu skargi kasacyjnej, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

Z tego też względu, fakt że występująca w charakterze pozwanej przed sądem pierwszej instancji spółka z o.o. (...), zbyła prawo własności nieruchomości obciążonej, w świetle art. 192 § 3 k.p.c. nie miała znaczenia dla możliwości kontynuowania postępowania z jej udziałem i wydania w stosunku do niej wyroku.

Sąd Najwyższy jednoznacznie wypowiedział się także odnośnie możliwości udzielenia powodom ochrony w zakresie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszenia przez właściciela nieruchomości obciążonej służebnością oraz wykonywania tej służebności przez uprawnionych i osoby reprezentujące ich prawa. Nie ulega bowiem wątpliwości, że ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa mającego zwiększyć użyteczność nieruchomości władnącej, co istotne – od chwili ustanowienia służebności mającej charakter handlowo-usługowy, szlak służebny ma być przeznaczony nie tylko dla właścicieli nieruchomości lokalowych, usytuowanych na nieruchomości władnącej, czy najemców lub pracowników tych lokali, ale także dla dostawców i klientów, gdyż tylko w takim wypadku służebność spełni cel, dla którego została ustanowiona. Ze względu zaś na rozwój techniki i wzrost standardu życia społeczeństwa brak jest względów, które przemawiałyby przeciwko przyznaniu wszystkim wskazanym wyżej grupom osób, reprezentujących uprawnienia właścicieli (użytkowników wieczystych)

nieruchomości władnącej, nie tylko prawa przechodu ale i przejazdu szlakiem służebnym samochodami osobowymi lub dostawczymi. Podkreślić jeszcze należy, że w treści samej umowy, w której ustanowiono służebność – mowa jest o przejeździe i przechodzie stosownym do potrzeb, przy czym decydujące w tym względzie są potrzeby uprawnionych do korzystania ze służebności, a nie właściciela nieruchomości obciążonej. Skoro nieruchomość władnąca przeznaczona jest na działalność handlową i usługową, oczywistym jest że wymaga ona dostarczenia towaru, odbioru opakowań, wywozu śmieci itp., a nade wszystko skoro właściciele lokali świadczą usługi i sprzedają towary, nie czynią tego co do zasady sobie nawzajem, ale nieokreślonemu i nieograniczonemu gronu nabywców.

Taki sposób rozumienia zakresu służebności, wynikający z wywodów Sądu Najwyższego czynił zbędnym rozważanie zarzutów powodów odnoszących się do naruszenia prawa procesowego, a w szczególności pominięcia dowodu ze świadka W. K. (4) i niewłaściwej oceny materiału dowodowego, prowadzącej do błędnych ustaleń faktycznych w odniesieniu do sposobu wykonywania służebności przed rozbudową centrum handlowego. Podkreślić zresztą należy, że w zasadzie okoliczności związane ze sposobem, w jaki pozwana spółka i jej poprzedniczka prawna zezwała powodom na korzystanie ze szlaku służebnego nie były sporne, podobnie jak i te dotyczące wzniesienia zapór na drodze stanowiącej obecnie szlak drogowy i bramy zamykającej wjazd na nieruchomość powodów.

Nie można przy tym podzielić poglądu pozwanej, że skoro powodowie domagają się usunięcia zapór znajdujących się na działce nr (...), a jedna z nich na tej działce usytuowana nie jest, żądanie nie może zostać uwzględnione. Pozwana zdaje się bowiem zapominać o dwóch ważnych kwestiach, po pierwsze bowiem, jak już zaznaczył Sąd Najwyższy, służebność obciąża całą nieruchomość, co oznacza że nie ma znaczenia, na której działce jest położona, po drugie zaś z treści samej umowy dotyczącej sprzedaży prawa do nieruchomości władnącej i ustanawiającej służebności wynikało, że w wypadku gdy w obrębie kompleksu budynków przy ul. (...) zostaną wybudowane docelowe drogi, służebność będzie wykonywana po tych drogach. Tym samym na to skutek działań samej pozwanej (jej poprzedniczki prawnej) szlak drogowy został ukształtowany w określony sposób, a także to od działań tych właśnie podmiotów uzależnione było usytuowanie zapór i sposób ich pokonywania.

Z materiału dowodowego wynika zaś jednoznacznie, że te stosowane przez pozwaną ograniczenia dostępu stanowią przeszkodę w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu służebności pomiędzy dotychczasowym budynkiem przędzalni (...) S.A. a budynkiem przy ul. (...). Słuszne było więc żądanie powodów udzielenia ochrony przysługującego im prawa rzeczowego w postaci służebności przez zakazanie pozwanej czynienia jakichkolwiek przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu służebności opisanej w dziale III Kw (...). Jego uwzględnieniu nie stało również na przeszkodzie sformułowanie pozwu w tym względzie, jako zakazania czynienia jakichkolwiek przeszkód powodom. Oczywistym jest bowiem, o czym była już mowa wyżej, że inne osoby (najemcy, pracownicy, dostawcy, klienci), swoje prawa mogą wywodzić wyłącznie z prawa powodów, gdyż w ten sposób będą reprezentować uprawnienia właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości władnącej. Rozumienie żądania w inny sposób byłoby zresztą absurdalne, a dodatkowo, w sytuacji gdyby powodowie zgłosili żądanie zapewnienia prawa spokojnego korzystania z służebności n. p. klientom, naraziliby się na zarzut pozwanej, że nie mają po temu legitymacji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, co wynika także z wywodów prawnych Sądu Najwyższego wobec faktu, że prawo rzeczowe jest skuteczne erga omnes, a z istoty służebności wynika obowiązek znoszenia przez właściciela nieruchomości obciążonej korzystania z niej w zakresie służebności przez właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości władnącej, a tym samym i przez inne osoby reprezentujące jego uprawnienia, powodowie mogli żądać ochrony swojego prawa w oparciu o art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 251 k.c., a więc trafny był podnoszony w ich środku odwoławczym zarzut naruszenia tych przepisów przez ich niezastosowanie.

Dlatego też z mocy art. 386 § 1 k.p.c. należało zmienić pkt. 1 wyroku i udzielić powodom ochrony ich naruszonego ograniczonego prawa rzeczowego, przez zakazanie pozwanej czynienia jakichkolwiek przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu służebności ustanowionej na rzecz użytkowników wieczystych nieruchomości składającej się z działek (...), położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW (...), a polegającej na spokojnym i stosownym do potrzeb prawie przejazdu i przechodu pomiędzy budynkiem

dotychczasowego Oddziału Przędzalni (...) S.A. a budynkiem oznaczonym przy ul. (...), obciążającej nieruchomości objętą księgą wieczystą KW (...).

W świetle poczynionych i niekwestionowanych przez pozwaną ustaleń faktycznych można także jednoznacznie skonstatować, że dla możliwości wykonania tego orzeczenia niezbędne było odniesienie się do żądania nakazania pozwaney usunięcia zapór znajdujących się na szlaku służebnym przecho­du i przejazdu do działki (...), usytuowanych na nieruchomości pozwaney, objętej KW (...), ponieważ właśnie one, w ściśle rzecz ujmując, brak możliwości ich bezzwłocznego pokonania przez uprawnionych do korzystania z służebności był przyczyną konfliktu i wystąpienia z żądaniem ochrony naruszonego prawa.

Jak wskazał Sąd Najwyższy przy wykonywaniu służebności gruntowej niezbędne jest uwzględnienie tego, aby jej wykonywanie jak najmniej utrudniało korzystanie z nieruchomości obciążonej. W toku procesu zaś zarówno Sąd Okręgowy, jak i Sąd Apelacyjny mając na względzie sposób korzystania z nieruchomości obciążonej (centrum handlowe) i wynikającą z niego potrzebę ochrony obiektu i monitorowania terenu, po którym przebiega szlak drogowy podkreślały, że jego właściciel może podjąć działania zmierzające do osiągnięcia tego rezultatu. Także Sąd Apelacyjny w obecnym składzie nie ma wątpliwości, że właściciel nieruchomości obciążonej służebnością może na swojej nieruchomości umieścić dowolne urządzenia, tyle tylko że ich istnienie i sposób funkcjonowania nie mogą przeszkadzać wykonywaniu służebności przez uprawnionych. Skoro więc pozwana przy pomocy zapór i bramy uniemożliwiła swobodny i stosowny do potrzeb przecho­dów i przejazd szlakiem służebnym, żądanie nakazania usunięcia tych przeszkód było trafne co do zasady. Jednakże właśnie z uwagi na cel, jakiemu miały one służyć i uprawnienia właściciela nieruchomości, zbyt daleko idące było roszczenie o ich usunięcie, rozumiane jako ich zdemontowanie. Z drugiej jednak strony, ze względu na krąg osób uprawnionych do korzystania ze służebności, trudno wyobrazić sobie aby im wszystkim zostały wydane karty elektroniczne służące do automatycznego otwierania zapór. Z kolei oczekiwanie przez uprawnionych na otwarcie zapór przez pracowników ochrony pozwaney w dalszym ciągu stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie w korzystaniu z przysługujących im praw. Wążąc te dwa rozbieżne interesy Sąd Apelacyjny uznał, że należy nakazać pozwaney otwarcie zapór, w czasie w którym uzasadnia to funkcjonowanie sklepów i punktów usługowych w nieruchomości powodów, co umożliwi stosowne do treści służebności przejście i przejazd wszystkim osobom reprezentującym prawa powodów przez te zapory, bez jakiegokolwiek zwłoki, a jednocześnie nie pozbawi właściciela nieruchomości obciążonej służebnością ochrony jego praw i zapewni odpowiedni stopień bezpieczeństwa obiektu, zwłaszcza w godzinach, w których ani centrum handlowe ani (...) Handlowy (...) nie funkcjonują.

Zdaniem sądu odwoławczego w tym zakresie było więc możliwe zmodyfikowanie żądania powodów i orzeczenie nakazu w mniejszym niż tego się domagali rozmiarze, ponieważ nakazanie otwarcia zapór spełnia ten sam cel, jak ich usunięcie, a jednocześnie uwzględnia uzasadnione interesy i prawa właściciela nieruchomości służebnej.

Dlatego też, uznając apelację skarżących za uzasadnioną w znacznej części, z mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono pkt 1) zaskarżonego wyroku w opisany wyżej sposób, a w pozostałej części żądanie dotyczące usunięcia zapór oddalono. Te same argumenty przemawiały za oddaleniem apelacji w tym zakresie (art. 385 k.p.c.).

Ponieważ Sąd Najwyższy wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 23.05.2016 r. uchylił wyłącznie w pkt 2) i 3), należało uznać że wyrok Sądu Okręgowego z dnia 10.06.2015 r., w sprawie I C 318/13, był wyrokiem częściowym, a zatem nie było na tym etapie podstaw do orzekania o kosztach postępowania przed sądem pierwszej instancji (art. 108 § 1 k.p.c. a contrario).

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego orzeczono na mocy art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z regułą wynikającą z pierwszej części zdania pierwszego art. 100 k.p.c., obciążając nimi pozwaną, która w praktyce uległa w całości. Zgłoszone żądanie udzielenia ochrony służebności było bowiem co do zasady uzasadnione, a zakres w jakim je oddalono w części objętej zaskarżonym wyrokiem był bardzo nieznaczny.

Na koszty postępowania apelacyjnego złożyły się opłata od apelacji (6 000 zł) i koszty zastępstwa procesowego powodów, ze względu na reprezentowanie większej liczby powodów, przy identycznej podstawie faktycznej i prawnej

ich żądań, przez jednego pełnomocnika – w wysokości dwukrotności stawki określonej w rozporządzeniu 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 r. poz. 461) – § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2, tj. w wysokości 5 400 zł.

Natomiast powodom, Wspólnocie Lokalowej (...) Handlowy (...) w B., J. Z. i A. W. należne były dodatkowo koszty postępowania kasacyjnego w wysokości 11 400 zł, stanowiące opłatę od skargi kasacyjnej (6 000 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika (5 400 zł), zgodnie z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Małgorzata Wołczańska SSA Elżbieta Karpeta