

Sygn. akt I Ca 486/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SO Barbara Bojakowska

Sędziowie SO Elżbieta Zalewska-Statuch

SO Joanna Składowska

Protokolant st. sekr. sąd. Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka jawna

przeciwko D. G.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 20 października 2016 roku, sygn. akt I C 319/15

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanej D. G. na rzecz powodów (...) Spółka jawna kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 486/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 października 2016 r. Sąd Rejonowy w Sieradzu nakazał pozwanej D. G. przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez umożliwienie powodowi (...) spółka jawna z siedzibą w S. współużytkowania podwórza na nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) zgodnie z treścią służebności ujawnionych w księgach wieczystych Kw nr (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Sieradzu poprzez usunięcie jednego przęsła w ogrodzeniu betonowym od strony budynku frontowego powoda oraz przesunięcie metalowej bramy przylegającej do tych przęseł na tej długości w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się orzeczenia. Oddalił powództwo w pozostałej części oraz upoważnił powodów do usunięcia jednego przęsła w ogrodzeniu betonowym od strony budynku frontowego powoda oraz przesunięcie metalowej bramy przylegającej do tego przęsła na tej długości na wypadek zwłoki pozwanej w wykonaniu tej czynności. Zniósł koszty procesu między stronami.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, który Sąd Okręgowy w pełni podzielił i przyjął za własny, a którego istotne elementy przedstawiają się następująco:

Powód (...) Spółka Jawna z siedzibą w S. jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Sieradzu prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...). Pozwana D. G. jest właścicielką nieruchomości sąsiedniej położonej w S. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Sieradzu prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...). W działach I i III opisanych ksiąg wieczystych został dokonany w dniu 27 lipca 2001 r. na podstawie aktu działowego sporządzonego w dniu 11/23 listopada 1867 r. wpis służebności gruntowej o następującej treści „nieruchomości tej wraz z sąsiednią nr (...) służy wspólne prawo użytkowania: bramy frontowej w kamienicy nr (...), podwórza i studni podwórzowej, schodów w kamienicy (...), bramy w oficynie podwórzowej do ogrodu z obowiązkiem wspólnej naprawy lub robienia nowych bram, studni, schodów, oczyszczania ich”. W XIX wieku nieruchomość powoda posiadała numer(...), a pozwanej (...) Nieruchomości stron przylegają do siebie ścianami zewnętrznymi. W budynku pozwanej od strony (...) znajduje się przejazd bramą na podwórko.

Strony bezpośrednio po nabyciu opisanych nieruchomości przeprowadzały w kamienicach prace remontowe. Prace te jako pierwszy rozpoczął W. T.. W kamienicach stron, w okresie posiadania przez ich poprzedników prawnych, na wysokości pierwszego piętra istniało pomiędzy nimi przejście, które umożliwiało wewnętrzne poruszanie się bez potrzeby wychodzenia na zewnątrz budynków. Do kamienicy obecnie należącej do pozwanej można było się dostać korzystając ze schodów na nieruchomości powoda, zgodnie z zapisaną w księgach wieczystych służebnością. Po nabyciu własności nieruchomości powód zamurował to przejście. Wymusiło to na pozwanej D. G. budowę oddzielnej klatki schodowej prowadzącej na piętro jej budynku, co wiązało się z poniesieniem dużych kosztów. Przed zakończeniem budowy klatki schodowej pozwana mogła dostać się do pomieszczeń usytuowanych na piętrze swojej kamienicy jedynie za pomocą drabiny. W czasie prowadzenia prac remontowych przez strony W. T. przez połowę placu na podwórku przeciągnął metalowy drut na wysokości około 50 - 60 centymetrów między metalowymi słupkami o wysokości około 1 metra nad ziemią wzdłuż linii rozgraniczającej nieruchomości stron. Z tego powodu pozwana nie mogła korzystać z wjazdu na podwórko od strony ul. (...) i poniosła znaczne koszty związane z urządzeniem wjazdu na jej posesję od strony ul. (...) w S. (tj. od strony przedszkola).

Postanowieniem z dnia 23 lipca 2002 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 415/01 Sąd Rejonowy w Sieradzu dokonał rozgraniczenia nieruchomości stron według linii biegnącej od punktu (...) przez punkt nr(...)i pkt nr (...) do pkt nr 700 oznaczonej kolorem niebieskim na szkicu granicznym sporządzonym przez uprawnionego geodetę B. Z. i załączonym do opętam technicznego przyjętego do powiatowego zasobu ewidencyjnego w dniu 27 czerwca 2001 roku za nr 101.17- (...).

Nieruchomości stron posiadają wewnętrzne podwórka, które są rozdzielone płotem wybudowanym przez D. G. po rozgraniczeniu nieruchomości przez Sąd. Płot biegł początkowo w linii przedłużenia lewej ściany przejazdu, znajdującego się w części kamienicy pozwanej i zbudowany został z betonowych przęseł. Uniemożliwiło to korzystanie z dojścia do oficyny od strony (...). Powód w celu przejścia na teren swojej posesji korzystał z przejścia przez nieruchomość, na której znajdował się budynek K., a pozwana korzystała z wjazdu od ulicy (...), a wcześniej od strony budynku Kina przez nieruchomość strony powodowej. Wyrokiem z dnia 7 czerwca 2004 r. wydanym w sprawie o sygnaturze I C 20/03 o ochronę służebności Sąd Rejonowy w Sieradzu I Wydział Cywilny nakazał pozwanej D. G. przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez wydanie kluczy od furtki i bramy frontowej w budynku położonym w S. przy ulicy (...) oraz usunięcia trzech pierwszych przęseł w ogrodzeniu betonowym od strony budynku frontowego powodów w terminie 2 tygodni od uprawomocnienia się orzeczenia. Sąd nakazał jednocześnie pozwanej D. G. zaniechania podejmowania jakichkolwiek działań skutkiem których byłoby pozbawienie lub ograniczenie powodów w korzystaniu z przysługującej im służebności przejścia i przejazdu przez furtkę i bramę wjazdową oraz podwórko w miejscu rozebranego płotu rozgraniczającego działki stron. Wyrok wydany w sprawie I C 20/03 tutejszego Sądu był poprzedzony wyrokiem wydanym w dniu 27 czerwca 2002 r. na podstawie którego przywrócono powodowi W. T.

posiadanie przejścia i przejazdu przez bramę wjazdową na nieruchomości pozwanych położonej w S. przy ulicy (...) poprzez nakazanie pozwanym wydania powodowi kluczy od bramy i furtki.

W styczniu 2009 roku H. K., współwłaściciel nieruchomości, po której strona powodowa dojeżdżała do swojej nieruchomości, wystąpił z pozwem o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zakazanie korzystania przez powodową spółkę z przejeżdżania i przechodzenia przez jego nieruchomość. Wyrokiem z dnia 28 września 2012 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 8/09 Sąd Rejonowy w Sieradzu zakazał (...) spółce jawnej w S. i W. T. przejeżdżania i przechodzenia przez nieruchomość położoną w S. przy ul. (...) oznaczoną w ewidencji gruntów działkami nr (...), posiadającą urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Sieradzu księgę wieczystą Kw Nr (...) będącą we współużytkowaniu wieczystym powoda H. K. w 1/2 części, nakazując spółce jawnej (...) wydanie w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia klucza do bramy wjazdowej prowadzącej na tę nieruchomość.

Po wydaniu wyroku w sprawie I C 8/09 strona powodowa prowadząca działalność gospodarczą także na zapleczu nieruchomości położonej przy ulicy (...), zaczęła w większym zakresie korzystać z jedyne go wyjazdu na swoją nieruchomość przez bramę w nieruchomości pozwanej D. G.. Wjazd przez tą bramę jest wąski, ma bowiem obecnie szerokość około 2,54 metra. Wcześniej wjazd ten miał szerokość około 2,35 metra. Został poszerzony przez skucie tynku przez stronę powodową na ścianie kamienicy od strony nieruchomości położonej przy ulicy (...). Strona powodowa jest zobowiązana prawomocną decyzją administracyjną do przywrócenia stanu poprzedniego w tym zakresie. Wjeżdżanie i wyjeżdżanie z posesji powodów jest możliwe, ale jest utrudnione i wymaga precyzji w manewrowaniu pojazdem, a w przypadku samochodów o większych gabarytach, tj. dostawczych typu bus (p. (...), K. (...), V. (...), C. (...)) wymaga korygowania toru jazdy, w szczególności przy skręcie ze światła bramy na posesję powoda, w tym manewrowania na podwórku pozwanej. Zdarza się, że podczas wykonywania opisanych manewrów dochodzi do zarysowania czy obtarcia boku samochodu. Przed wydaniem orzeczenia w sprawie I C 713/13 wyjeżdżanie z posesji powoda przez dłuższe samochody odbywało się w ten sposób, że samochody wjeżdżały najpierw na podwórko pozwanej i tam nawracały, aby następnie w linii prostej przodem wyjechać przez bramę od strony (...) w S.. Prześwit pomiędzy murem przy bramie wjazdowej od strony podwórka stron, a betonowym słupkiem ogrodzenia betonowego rozdzielającego podwórza stron wynosi 6,46 metra. Od strony podwórka pozwanej znajduje się druga brama metalowa, która uprzednio biegła pod skosem w stosunku do ogrodzenia, a obecnie jest usytuowana pod kątem prostym. Jedno przesło betonowe ma szerokość 2 metrów, zaś razem ze słupkami betonowymi po obu stronach 2,20 metra. Szerokość dwóch przesł betonowych z 3 słupkami wynosi 4,32 metra. Na tylnej części działki powoda znajduje się wyłożony betonową kostką brukową parking. Na tylnej części działki pozwanej znajduje się część porośnięta trawą i drzewkami oraz tujami, a przed nią aż do wjazdu od strony ul. (...) wyłożony kostką brukową parking. Potrzeba wjazdu na posesję większych samochodów typu bus zachodzi wówczas gdy dla strony powodowej lub jej najemców dostarczane są towary, węgiel, zachodzi potrzeba wywozu śmieci czy naprawy mebli w lokalach prowadzonych przez najemców.

Decyzją nr (...) Starosty (...) z dnia 6 kwietnia 2007 r. zatwierdzony został projekt budowlany i udzielone zostało powodowi pozwolenie na rozbudowę budynku oficyny o pomieszczenia usługowe na działce nr (...) położonej przy ul. (...) w S.. Budynek oficyny powoda zmniejszył podwórko objęte służebnością o około 200 metrów kwadratowych, ale nie wpłynęło to na możliwość, sposób oraz dogodność wjazdu samochodami na jego nieruchomość od strony (...) w S..

W piśmie z dnia 20 lutego 2014 r. Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością poinformowała pozwaną, iż wystąpiło do W. T. z zapytaniem o wyrażenie zgody na przejście przyłącza ciepłego przez teren jego posesji przy ul. (...). Takiego zapewnienia ze strony (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie uzyskała z uwagi na skomplikowane relacje sąsiedzkie. Strony nie doszły do porozumienia w opisanych kwestiach, a nieruchomość pozwanej pozostaje nadal nie podłączona do sieci ciepłej. Wyrokiem z dnia 16 lipca 2014 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 713/13 tutejszy Sąd oddalił powództwo (...) spółki jawnej o przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez umożliwienie powodowi współużytkowania podwórza na nieruchomości położonej w S. przy ulicy

(...) zgodnie z treścią służebności wpisanej w księgach wieczystych Kw Nr (...) przez usunięcie dwóch kolejnych przęsł w ogrodzeniu betonowym od strony budynku frontowego powoda, a apelacja od opisanego wyroku została oddalona.

Po rozpoznaniu apelacji od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 16 lipca 2014 wydanego w sprawie o sygnaturze akt I C 713/13 strona powodowa zwróciła się do pozwanej pismem z dnia 08 grudnia 2014 r. z prośbą o usunięcie jednego betonowego przęsła płotu i przesunięcie bramy wewnętrznej, a w zamian zaoferowała wyrażenie zgody na przebieg przez jej nieruchomości przyłącza ciepłowniczego oraz internetowego i dodatkową zapłatę 3 000,00 zł. Strony nie doszły jednak do porozumienia. Pismem z dnia 02 stycznia 2015 r. powód zwrócił się do pozwanej o wydanie kluczy do bramy wewnętrznej prowadzącej na podwórko wewnętrzne nieruchomości położonej przy ulicy (...) wskazując, że klucze zostaną udostępnione dostawcom oraz pojazdom jej firmy. Pozwana pismem z dnia 08 stycznia 2015 r. odmówiła spełnienia tej prośby. Brama ta pozostaje zamknięta na klucz, a pozwana odmawia stronie powodowej dostępu do swego podwórka. Pozwana będąc przesłuchiwana w charakterze strony w sprawie I C 713/13 tutejszego Sądu deklarowała nie podejmowanie działań skutkiem których byłoby pozbawienie lub ograniczenie powoda w korzystaniu z przysługującej mu służebności przejścia i przejazdu przez furtkę i bramę wjazdową od ul. (...) w S. oraz podwórko. Zarówno powód, jak i pozwana wynajmują lokale znajdujące się w oficynach i kamienicach na lokale gastronomiczne oraz inne działalności.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd rejonowy stwierdził, że powództwo w części zasługuje na uwzględnienie. Zdaniem Sądu w rozpoznawanej sprawie pozwana nie dowiodła, aby prawo służebności gruntowej wygasło czy to wskutek jego zrzeczenia (art. 246 k.c.), konfuzji (art. 247 k.c.), niewykonywania przez lat 10 (art. 293 k.c.) czy też zniesienia (art. 294, 295 k.c.). Natomiast ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób niezaprzeczony wynika, że służebność w kształcie dochodzonym niniejszym powództwem była wykonywana przez powoda do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o sygnaturze I C 713/13 tutejszego Sądu.

Sąd a quo zauważył, że strony pozostają w konflikcie i że powód poprzez swoje zachowanie uniemożliwił pozwanej korzystanie ze schodów w swojej kamienicy, tj. z przysługującej pozwanej części służebności. Jednocześnie pozwana także uniemożliwiła w przeszłości korzystanie właścicielom nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S. z bramy i furtki stanowiącej wejście na wewnętrzne podwórko od strony rynku, odmawiała dobrowolnego wykonania wyroku zapadłego w sprawie o sygnaturze akt I C 31/02, co było przedmiotem egzekucji sądowej. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy sąd pierwszej instancji nie uznał zachowania powoda za naganne z punktu widzenia jakiejś konkretnej normy etycznej ani za dochodzenie prawa w celu dokuczenia, które skutkować mogłoby oddaleniem powództwa na podstawie art. 5 k.c. pomimo takiej oceny dokonanej przez Sąd w sprawie o sygnaturze I C 713/13. Strony są bowiem we wzajemnych relacjach według treści wpisu w księgach wieczystych zarówno zobowiązanymi, jak i wzajemnie uprawnionymi, gdyż prawo przysługujące jednemu jest korelatem obowiązku jego znoszenia przez drugiego.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że ochrona własności została podniesiona do rangi konstytucyjnej (art. 21 Konstytucji), a jej wykładnia zawarta w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r. (zobacz sprawa K 23/98 publikowana w OTK 2/99, s. 25), w którym Trybunał m.in. przyjął, że zagwarantowanie ochrony prawa własności jest konstytucyjną powinnością państwa, przy czym powinność ta urzeczywistniana jest zarówno przez działania o charakterze prawodawczym, jak i przez faktyczne czynności organów państwa, mające za przedmiot dobra stanowiące własność jakiejś osoby.

W dalszej części swych rozważań Sąd dokonał wykładni art. 222 k.c. i art. 285 k.c. w związku z art. 251 k.c. i zauważył, że podstawą roszczenia o ochronę służebności jest powstanie stanu sprzecznego z prawem osoby, której służebność przysługuje, czyli zaistnienie obiektywnego faktu, trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa przez podmiot nieuprawniony, niezależnego od winy, czy dobrej lub złej wiary osoby naruszającej to prawo. Uznał, że dokonanie rozgraniczenia było uregulowaniem pomiędzy stronami stanu prawnego nieruchomości i nie miało wpływu na zakres istnienia prawa ograniczonego. Takiego skutku nie spowodowało również w sposób dorozumiany zaakceptowanie przez stronę powodową wybudowania płotu przez pozwaną, gdyż służebność korzysta z takiej ochrony jak własność i jej niewykonywanie przez czas oznaczony, krótszy niż 10 lat, nie powoduje jej wygaśnięcia

W ocenie Sądu Rejonowego przepis art. 288 k.c., który określa sposób wykonywania służebności konkretyzuje ogólną normę z art. 5 k.c., dotyczącą wykonywania każdego prawa podmiotowego, w odniesieniu do sposobu wykonywania służebności gruntowej. Przekroczenie tego sposobu sprawiać musi, że takie działanie właściciela nieruchomości władnącej nie będzie uważane za wykonywanie prawa i dlatego nie może korzystać z ochrony. W dalszej części uzasadnienia Sąd Rejonowy zauważył, że możliwe jest wjeżdżanie i wyjeżdżanie większych samochodów z nieruchomości powoda przy korzystaniu ze służebności gruntowej w dotychczasowej postaci, tj. wynikającej z prawomocnego orzeczenia Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 7 czerwca 2004 r. w sprawie I C 20/03. Mogłoby to przesądzać o bezzasadności powództwa w przedmiotowej sprawie gdyby nie zachowanie pozwanej, która definitywnie odmówiła powodowi dostępu do wewnętrznego podwórza jej nieruchomości po prawomocnym zakończeniu sprawy prowadzonej pod sygnaturą I C 713/13. D. G. zamknęła dla powoda swoją wewnętrzną bramę i odmówiła wydania do niej kluczy, wskutek czego ograniczyła powoda w korzystaniu z przysługującej mu służebności przejścia i przejazdu przez furtkę i bramę wjazdową oraz podwórza. Sąd zwrócił także uwagę na treść służebności ujawnionej w księgach, według której stronom przysługuje wspólne korzystanie z podwórza, a więc w szerszym zakresie niż wynika to z orzeczenia wydanego w sprawie I C 20/03.

W ocenie Sądu zawsze należy dążyć do tego, aby cel służebności gruntowej został osiągnięty przy możliwie najpełniejszym uwzględnieniu interesów właściciela nieruchomości obciążonej. Jeżeli zatem tak jak w niniejszej sprawie - właścicielowi nieruchomości władnącej przysługuje prawo przejazdu przez nieruchomość obciążoną, tj. przez cudze podwórko to nie może on wybierać dowolnego miejsca przejazdu, lecz tylko takie, które pociągnie za sobą jak najmniejsze szkody i uciążliwości dla pozwanej jako właścicielki nieruchomości obciążonej. Sąd podzielił co do zasady także pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 października 2001 r. (sygn. akt I CKN 380/99, opubl. Lex nr 52634) zgodnie z którym właściciel nieruchomości władnącej nie może w dążeniu do rozwoju gospodarczego własnej nieruchomości zwiększyć bez żadnych konsekwencji wynikających z istnienia służebności niedogodności dla nieruchomości służebnej. Korzystający ze służebności powinien więc dostosować się do sposobu korzystania z własności przez właściciela w granicach jej treści i granic wyznaczonych przez art. 140 k.c. (zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 czerwca 2010 r., II CSK 30/10, Biul. SN 2010, nr 10, s. 14). Z drugiej strony właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno korzystać ze swojej nieruchomości tylko w takim zakresie, w jakim kolidowałyby to z uprawnieniami właściciela nieruchomości władnącej, wynikającymi z treści służebności. Dlatego też, zdaniem Sądu Rejonowego roszczenie o ochronę służebności (o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń), oparte na treści art. 251 w zw. z art. 222 § 2 k.c., może znaleźć zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy właściciel nieruchomości obciążonej trwale przeszkadza w wykonywaniu służebności gruntowej podmiotowi uprawnionemu. Sytuacja taka zaistniała w przedmiotowej sprawie w związku z definitywną odmową wydania powodowi kluczy do bramy wewnętrznej wbrew deklaracjom pozwanej składanym w toku postępowania prowadzonego w sprawie I C 713/13, co skutkowało uwzględnieniem powództwa do co zasady.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie ich wzajemnego zniesienia wyrażonej w art. 100 k.p.c.

Apelację od wyroku wywiodła pozwana, która zaskarżyła do w części uwzględniającej żądanie (pkt 1, 3, i 4 sentencji), zarzucając mu:

1. Naruszenie prawa materialnego art. 222 § 2 k.c. i art. 288 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwana naruszyła stan zgodny z prawem, mimo braku w materiale dowodowym jakichkolwiek zachowań pozwalających na taką ocenę, uwzględnienie wyłącznie interesu nieruchomości władnącej polegającego na nadmiernym i zapelnieniu nieuzasadnionym ograniczeniu prawa własności pozwanej przy braku usprawiedliwionej potrzeby prawnej powodów i to na koszt pozwanej oraz pominięcie oceny powództwa w aspekcie zasad współzycia społecznego i postawy powodów przez naruszenie posiadania ściany frontowej budynku, jej skucie, odmowę przeprowadzenia przez działkę powodów do działki pozwanej przyłącza ciepłego i kabla teleinformatycznego oraz wcześniejsze działania związane z uniemożliwianiem korzystania z klatki schodowej objętej także służebnością, jak również nakazanie pozwanej przesunięcia bramy i likwidacji przęsła na jej koszt

2. Naruszenie prawa procesowego – art. 233 §1 k.p.c. przez przyjęcie z naruszeniem swobodnej oceny dowodów opartej na logice i doświadczeniu życiowym, że pozwana odmawiając żądaniu powodów wydania kluczy do bramy prowadzącej na nieruchomość obciążoną naruszyła stan zgodny z prawem, ponieważ nie realizowała deklaracji umożliwienia stronie powodowej, korzystania z nieruchomości obciążanej, podczas gdy powodowie nigdy nie zwracali się z taką prośbą do pozwanej.

W konkluzji wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz obciążenie powodów kosztami postępowania za obie instancje.

Jednocześnie apelująca wniosła o przeprowadzenie w trybie art. 382 k.p.c. dowodu z załączonych do apelacji wydruków internetowych wskazujących na długość samochodów dostawczych, celem wykazania, że ich długość i szerokość nie wskazuje na to, aby nie mogły wjechać na nieruchomość powodów.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie jest uzasadniona i nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy stwierdzić, że Sąd pierwszej instancji wbrew zarzutom apelującej w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a na jego podstawie poczynił adekwatne do treści materiału dowodowego ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd odwoławczy przyjmuje za własne, nie znajdując potrzeby ich ponownego szczegółowego przytaczania.

W szczególności nie sposób zgodzić się z apelującą, że Sąd Rejonowy poczynił błędne ustalenie, że odmówiła ona udostępnienia podwórka powodom po zakończeniu postępowania w sprawie I C 713/13, wbrew deklaracjom zawartym w trakcie trwania tegoż postępowania. Z treści materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że pozwana na prośbę skierowaną do niej przez powodów w dniu 2 stycznia 2015 r. udzieliła jednoznacznej odpowiedzi w dniu 8 stycznia 2015 r., że kluczy do bramy nie wyda (d. pisma k 16 i 17), mimo składnych deklaracji w sprawie I C 713/13. Ustalenie Sądu Rejonowego znajduje zatem oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, jest zgodne z regułami logicznego myślenia i doświadczeniem życiowym. Natomiast sposób oceny tego materiału dowodowego zaprezentowany przez apelującą jest niezgodny z regułami określonymi art. 233 §1 k.p.c. Pozwana wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji w piśmie z dnia 8 stycznia 2015 r. zawarła jednoznaczne stanowisko o braku udostępnienia kluczy do bramy, bez żadnych warunków wstępnych. Z drugiej strony, zważywszy na komercyjny charakter nieruchomości powodów, ewentualne udostępnianie kluczy do bramy tylko im, a nie ich najemcom, którzy wynajmują lokale należące do strony powodowej i faktycznie korzystają z dojazdu do nieruchomości, powoduje pozbawienie sensu deklaracji pozwanej w zakresie celu ustanowienia służebności.

Nie jest także słuszny zarzut naruszenia prawa materialnego art. 222 § 2 k.c. i art. 288 k.c. w zw. z art. 5 k.c. Wbrew zarzutom zawartym w apelacji i jej uzasadnieniu Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni przywołanych przepisów i przeprowadzał bardzo pogłębione rozważania prawne dotyczące zakresu ochrony służebności gruntowej oraz możliwości powoływania się na art. 5 k.c. Rozważania te Sąd Okręgowy w całości podziela, przyjmuje za własne i nie znajduje potrzeby ich powtarzania. Dla porządku należałoby tylko zwrócić uwagę apelującej, że zdaje się ona „zapominać” o treści służebności obciążającej jej nieruchomość. Wynika z niej jednoznacznie, że każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władnącej przysługuje prawo współużytkowania bramy i całego podwórza. Sam fakt, że strony dokonały rozgraniczenia nieruchomości, a pozwana ogrodziła teren na którym miała być wykonywana służebność nie oznacza, że prawo współużytkowania podwórza wygasło. Powodowie wbrew twierdzeniom apelującej nie żądają rozszerzenia służebności, a tylko możliwości korzystania z niej w bardzo ograniczonym zakresie.

Sąd Rejonowy mając na uwadze stan faktyczny sprawy oraz działania podjęte przez obie strony, które niespornie pozostają w głębokim konflikcie, kierując się przy tym treścią art. 5 k.c. przywrócił stan zgodny z prawem w zakresie uwzględniając nie tylko interesy powodów jako właścicieli nieruchomości władnącej ale także interesy apelującej jak

właściciela nieruchomości obciążonej. Przy czym w rozpoznawanej sprawie nie chodzi o to, czy powodowie mogą dojeżdżać do swojej nieruchomości jakimkolwiek pojazdem, ale o możliwości dojazdu bez zagrożenia uszkodzenia samochodów, w tym dostawczych, czy też konieczności korygowania toru jazdy tych samochodów. Zarzuty pozwanej oraz rozważania co do tego czy konieczne jest korzystanie przez powodów z dojazdu do ich nieruchomości od strony (...) przy współużytkowaniu jej nieruchomości mogłyby być przedmiotem rozważań, ale w sprawie o ustanowienie służebności czy jej zniesienie, a nie o jej ochronę.

Z powyższych względów przeprowadzenie dowodów z wydruków załączonych do apelacji nie było uzasadnione. Poza tym dowód ten był spóźniony.

Jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji apelująca poprzez odmowę dostępu powodom do podwórza i wydania kluczy do bramy doprowadziła do ograniczenia ich w korzystaniu z przysługującej im służebności przejścia i przejazdu, co musiało skutkować uwzględnieniem żądania co do zasady. Uwzględniając natomiast treść art. 288 k.c. i art. 5 k.c. Sąd Rejonowy ograniczył zakres przywrócenia służebności i do niezbędnego minimum.

Chybiony jest przy tym zarzut naruszenia art. 5 k.c., ponieważ każda ze stron może domagać się ochrony swojego prawa własności czy służebności i tak się w przeszłości działo. Sam fakt, że powodowie odmówili zgody na przeprowadzenie poprzez ich działkę przyłącza energetycznego i kabla teleinformatycznego nie może prowadzić do wniosku, że nie zasługują na ochronę służebność już ustanowionej i wpisanej do księgi wieczystej. Na uwagę zasługuje także fakt, że powodowie wystąpili do pozwanej w grudniu 2014 r. z propozycją wyrażenia zgody na przeprowadzenie przyłączy do jej działki, w zamian za usunięcie dodatkowego przęsła na ich koszt i proponowali dodatkowo gratyfikację pieniężną. Propozycja ta nie spotkała się z odzewem ze strony skarżącej. Nadto pozwana podjęła także działania zmierzające do ochrony wjazdu bramy, co spowodowało przywrócenie przez powodów stanu poprzedniego.

Kwestie zabudowy przejścia między budynkami przez powodów i konieczność wybudowania przez apelującą klatki schodowej nie ma istotnego znaczenia w tej sprawie, ponieważ było to przedmiotem rozważań sądu w sprawie I C 713/13. Ubocznie należy tylko zauważyć, że jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 17 maja 2001 r. I C 217/00 Sądu Rejonowego w Sieradzu powód, wbrew twierdzeniom apelującej porozumiał się z ówczesnym właścicielem nieruchomości co do zamurowania przejścia na piętrze.

Nie jest także trafny zarzut naruszenia art. 5 k.c. polegający na zobowiązaniu skarżącej do przywrócenia stanu zgodnego z prawem na jej koszt, ponieważ wynika to wprost z treści art. 222 § 2 k.c., a poza tym to zachowanie pozwanej uniemożliwiające wjazd na podwórko objęte treścią służebności spowodowało konieczność podjęcia działań przez powodów w celu ochrony przysługującego im prawa.

Z powyższych względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. oraz § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie D. U poz. 1800) obciążając pozwaną kosztami zastępstwa prawnego poniesionymi przez powodów w postępowaniu apelacyjnym.