

Sygn. akt I Ca 47/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSR(del.) Mirosław Chojnacki

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa H. K., J. K. i M. K.

przeciwko (...) Radio Spółce z o.o. w S.

o zniesienie służebności gruntowej

na skutek apelacji powoda H. K.

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 16 października 2013 r. sygn. akt I C 40/13

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda H. K. na rzecz pozwanego (...) Radio Spółka z o.o. w S. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji.

Sygn. akt. I Ca 47/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 16 października 2013 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu, w sprawie akt I C 40/13, z powództwa H. K., M. K. i J. K. przeciwko (...) Radio Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą

w S. o zniesienie służebności gruntowej zniósł służebność polegającą na możliwości korzystania przez pozwanego z działki będącej w użytkowaniu wieczystym powodów położonej w S., o numerze ewidencyjnym (...), w celu dowozu paliwa opałowego na działkę będącą w użytkowaniu wieczystym pozwanego położoną w S. o numerze ewidencyjnym (...), oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Ponadto Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 45 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Sieradzu tytułem nie uiszczonych wydatków pokrytych tymczasowo

z sum budżetowych solidarnie od powodów kwotę 50 zł, a od pozwanego kwotę 10 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne, a których istotne elementy przedstawiały się następująco:

Powodowie są współużytkownikami wieczystymi zabudowanej nieruchomości położonej w S., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...).

Nieruchomość ta zabudowana jest od strony ul. (...) budynkiem użytkowym, którego część o powierzchni 157 m² jest przez powodów najmowana na podstawie umowy najmu z dnia 12 kwietnia 2012 roku. Od strony ulicy (...) działka nr (...) ma bramę wjazdową, za którą znajduje się utwardzony trylinką plac okalający z boku i z tyłu budynek, znajdujący się we frontowej części działki i łączący się z boku z tyłem działki nr (...), której współużytkownikiem wieczystym jest pozwany.

Między nieruchomościami, których współużytkownikami wieczystymi są strony niniejszego postępowania, znajduje się brama wjazdowa z furtką. Kamienica, znajdująca się przy ul. (...), należąca do pozwanej nie ma bramy wjazdowej od ul. (...).

Od strony ul. (...) kamienica ta ma tylko drzwi wejściowe, o prześwicie wynoszącym 147 cm, które poprzedzone są stopniami schodów. Prześwit drzwi wejściowych od strony podwórka kamienicy wynosi 100 cm. Za drzwiami znajdują się dwa stopnie schodów. Wewnątrz podwórka, za kamienicą usytuowaną na działce (...) od strony ul. (...) znajduje się teren zielony, a za nim 4 kontenerowe pojemniki na śmieci o pojemności 1100 l.

W dniu 8 listopada 1999 roku, w ugodzie zawartej przed Sądem Rejonowym w S. w sprawie o sygn. akt I Ns 754/97 o ustanowienie służebności, ustanowiono na rzecz użytkownika wieczystego działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) i jednocześnie właściciela nieruchomości budynkowej znajdującej się na opisanej wyżej działce pozwanego służebność przejazdu za wynagrodzeniem w kwocie 500 zł rocznie płatną do dnia 31 stycznia każdego roku z góry, poczynając od roku 2000.

Strony ugody wskazały, że służebność polegać będzie na możliwości korzystania z działki (...) dla dojazdu do działki (...) w celu: zagwarantowania dostawy paliwa opałowego, wywozu śmieci, w przypadkach dokonywania przez uprawnioną spółkę robót remontowych i modernizacyjnych, a także wtedy gdy zajdzie taka potrzeba w uwagi na działanie siły wyższej albo stanu wyższej konieczności. Pozwana spółka uiszcza na rzecz powodów do chwili obecnej kwotę 500 zł rocznie z tytułu ugody.

W dniu 24 grudnia 2008 roku pozwana spółka zwróciła się do właścicieli nieruchomości przy ul. (...) w S. z pisemną propozycją zawarcia na czas nieokreślony z mocą od 1 stycznia 2009 roku umowy – porozumienia (ugody) dotyczącego wzajemnych relacji dobrosąsiedzkich, w szczególności dotyczących ustanowienia odpłatnego prawa do korzystania przez właścicieli oraz najemców nieruchomości przy ul. (...) w S. z możliwości nieograniczonego przejścia i przechodu przez nieruchomość przy ul. (...) w S. w zamian za opłatę dzierżawną w kwocie 200 zł miesięcznie.

W 2012 roku do nieruchomości pozwanego została podłączona sieć Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Obecnie pozwana Spółka nie ma już kotłowni na olej opałowy ponieważ korzysta ona z ogrzewania z sieci ciepłowniczej

Starostwo Powiatowe w S. w odpowiedzi na pismo powodów z dnia 27 kwietnia 2012 roku w sprawie zastrzeżeń dotyczących wniosku inwestora (...) Radio spółki z o.o. o wydanie pozwolenia na budowę budynku oficyny, budowy zadaszenia dziedzińca, remontu strychu poddasza kamienicy oraz remontu elewacji kamienicy

na działce o numerze ewidencyjnym (...) przy ul. (...) oraz braku zgody na obsługę komunikacyjną do celów budowy przez teren działki (...) poinformował J.

i M. K., że postanowieniem nr (...) Starosta (...) nałożył na inwestora obowiązek uzupełnienia projektu budowlanego we wskazanym zakresie i 30 maja 2012 roku pozwana spółka przedłożyła uzupełniony projekt budowlany, wskazując, że obsługa komunikacyjna budowy odbywać się będzie wyłącznie od strony przestrzeni publicznej. Starostwo Powiatowe wskazało, że wobec powyższego budowa nie utrudni funkcjonowania terenów przyległych.

W dniu 17 lipca 2012 roku pozwany zawarł z Gminą M. S. będącą zarządcą drogi gminnej przy ul. (...) porozumienie dotyczące wstępnych warunków korzystania

z pasa drogowego drogi gminnej na czas realizacji inwestycji polegającej na planowanej przez pozwaną spółkę inwestycji polegającej na budowie budynku oficyny, budowy zadaszenia dziedzińca, remontu strychu poddasza kamienicy oraz remontu elewacji kamienicy na działce o numerze ewidencyjnym (...), w celu zapewnienia realizacji inwestycji.

W dniu 1 sierpnia 2012 roku pozwany zawarł z Z. i S. małżonkami S. będącymi współwłaścicielami nieruchomości położonej w S. przy

ul. (...) objętej KW nr SR1 (...), umowę dzierżawy gruntu dla prowadzenia inwestycji budowlanej na nieruchomości (...). Umowa została zawarta

od 1 sierpnia 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku. Jej przedmiotem było oddanie w dzierżawę czasową przez Z. i S. S. (3) gruntu o powierzchni użytkowej 30,80 m² znajdującego się na terenie posesji przy ul. (...), w celu prowadzenia inwestycji budowlanej na nieruchomości przy ul. (...), polegającej na budowie budynku oficyny, budowy zadaszenia dziedzińca, remontu strychu poddasza kamienicy oraz remontu elewacji. Umowa ta jest jedyną zawieraną przez rodziców D. S. z pozwaną spółką odnośnie ww. nieruchomości. W ostatnim okresie przez działkę Z. i S. S. (3) przeprowadzone zostało przyłącze centralnego ogrzewania, które stanowi własność Miejskich (...).

W tym samym dniu pozwany zawarł z M. P. umowę dzierżawy grunta

o pow. użytkowej 55,50 m² położonego w S. przy ul. (...) od strony

ul. (...) wraz z bramą wjazdową i komórki – pomieszczenia gospodarczego

na podwórku posesji z dostępem od ulicy (...) dla prowadzenia inwestycji budowlanej na nieruchomości (...). Umowa została zawarta na okres od 1 sierpnia 2012 roku

do 31 grudnia 2013 roku. Przedmiotem umowy było tylko i wyłącznie oddanie w dzierżawę czasową przez M. P. gruntu i pomieszczenia pozwanemu w celu prowadzenia inwestycji budowlanej na nieruchomości przy ul. (...) w S.. M. P. nie zawierała z pozwaną spółką innych umów dotyczących części działki i nie obciążała swojej nieruchomości na rzecz pozwanego żadną służebnością. Przed bramą M. P.

w toku sprawy ustawiane były kontenery na śmieci.

W dniu 23 sierpnia 2012 roku Starosta (...) wydał decyzję mocą której zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanemu pozwolenia na budowę budynku oficyny, budowy zadaszenia dziedzińca, remontu strychu poddasza kamienicy oraz remontu elewacji kamienicy na działce o numerze ewidencyjnym (...) z zachowaniem wskazanych w decyzji warunków zgodnie z art. 36 ust. 1 i art. 42 ust. 2 i 3 ustawy Prawo Budowlane – w tym spełnienia warunków zarządcy drogi gminnej – Gminy M. S. zawartych

w porozumieniu z dnia 17 lipca 2012 roku dotyczącego obsługi komunikacyjnej inwestycji.

W dniu 6 września 2012 roku Starostwo Powiatowe w S. wydało opinię dotyczącą uzgodnienia lokalizacji obiektu w postaci przyłącza kanalizacji sanitarnej

w S. przy ul. (...) - działki nr (...) dokonywanego na zlecenie MPWiK spółki z o. o w S.. Instalacja kanalizacyjna została odebrana latem 2013 roku. Wcześniej pozwana spółka korzystała w zakresie wywozu nieczystości płynnych oraz czyszczenia starego systemu kanalizacyjnego odprowadzającego ścieki z nieruchomości nr 169 z usług firmy prywatnej i MPWiK Sp. z o. o. w S..

Śmieci gromadzone w kubłach są i były w przeszłości z posesji pozwanej spółki usuwane w różny sposób, tj. oprócz wykorzystania przejazdu usytuowanego na posesji znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powodów również z użyciem przejścia dzierżawionego czasowo tj. od sierpnia 2012 roku do końca grudnia 2013 roku przez pozwanego w celach budowlanych od Państwa S. i Pani P.. Przejściem tym są w ostatnim okresie wyprowadzane kubły ze śmieciami do ul. (...).

Na nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym pozwanej spółki prowadzona jest różna działalność gospodarcza, konieczne jest również usuwanie z tej nieruchomości tzw. śmieci wielkogabarytowych oraz tzw. śmieci budowlanych – gruzu powstałego w wyniku remontu czy modernizacji budynków. Wówczas konieczny jest wjazd na posesję o numerze ewidencyjnym działki (...) przez działkę (...) samochodów ciężarowych przystosowanych do wywozu dużych kontenerów na takie właśnie śmieci.

Takie wywozy odbywały się w przeszłości często, ponieważ budynek pozwanych jest stary i wymaga częstych remontów.

Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zgromadzonych w aktach dokumentów, których prawdziwości i autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron i których treść pozwalała na zakończenie niniejszego postępowania. Sąd Rejonowy oparł się również na zeznaniach przesłuchiowanych w sprawie świadków, a także na zeznaniach stron postępowania, które to zeznania w zakresie niezbędnym do zakończenia sprawy tworzyły logiczną całość w kontekście dowodów z dokumentów. Sąd Rejonowy pominął jednocześnie dowody na okoliczności, które nie były istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, dokonując wykładni art. 295 k.c., że istniejąca od 1999 roku służebność polegająca na możliwości korzystania przez pozwanego z działki (...) dla dojazdu do działki (...) w celu: zagwarantowania dostawy paliwa opałowego, wywozu śmieci, zapewnienia dojazdu do działki (...) w celu dokonywania przez uprawnioną spółkę robót remontowych i modernizacyjnych, a także wtedy gdy zajdzie taka potrzeba w uwagi na działanie siły wyższej albo stanu wyższej konieczności utraciła dla pozwanego znaczenie jedynie w zakresie zapewnienia dowodu oleju opałowego z chwilą podłączenia nieruchomości pozwanej spółki do miejskiej sieci ciepłowniczej i likwidacji kotłowni na olej opałowy.

W ocenie Sądu Rejonowego nadal niezbędne jest korzystanie przez pozwanego z możliwości przejazdu po działce (...) w celu usuwania śmieci, w szczególności wielkogabarytowych i gruzu, które gromadzone są w dużych kontenerach możliwych do usunięcia jedynie za pomocą odpowiedniego samochodu ciężarowego oraz wjazdów w celach remontowych i modernizacyjnych nieruchomości pozwanej spółki, która to z uwagi na stan i wiek budowli z pewnością często wymaga ww. rodzaju prac, jak również nie sposób wykluczyć potrzeby przejazdu przez działkę (...) dużych pojazdów specjalistycznych w przypadku siły wyższej i stanu wyższej i dlatego Sąd Rejonowy uznał, że w pozostałym zakresie żądanie powodów jest niezasadne.

Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana spółka nadal musi realizować swoje potrzeby w ramach ustanowionej na jej rzecz służebności w celu zagwarantowania możliwości wywozu śmieci wielkogabarytowych oraz w przypadkach dokonywania przez nią robót remontowych i modernizacyjnych i z uwagi na działanie siły wyższej lub stanu wyższej konieczności i z tego względu nie można przyjąć, że objęta postępowaniem służebność stała się dla niej bezużyteczna – a jedynie takie stwierdzenie uzasadniałoby zniesienie służebności również co do uprawnień bez żadnego ekwiwalentu.

Jednocześnie Sąd Rejonowy zauważył, że w niniejszej sprawie nie miało znaczenia, w jakich okolicznościach doszło do ustanowienia służebności, ani czy pozwany dysponuje możliwością czasowego korzystania dla celów budowy nowego obiektu oficyny i zadania z gruntów dzierżawionych do końca 2013 roku od innych niż powodowie właściciele sąsiednich nieruchomości.

Według Sądu Rejonowego, nieistotny dla rozstrzygnięcia był charakter relacji pomiędzy stronami oraz plany powodów co do ewentualnej rozbudowy budynku na działce nr (...) i wydzierżawienia przejazdu dotychczasowemu najemcy pubu oraz potencjalna uciążliwość służebności dla powodów, gdyż kwestie te mogłyby odgrywać rolę, tylko gdyby powodowie chcieli uchylić się od skutków prawnych swojego oświadczenia o ustanowieniu służebności, jako złożonego pod wpływem groźby, bądź też znieść ją za wynagrodzeniem.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c.

Z rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego nie zgodził się powód H. K., który wnosząc apelację, zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo i zasądzającej od powodów na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu oraz w części dotyczącej pobrania od powodów na rzecz Skarbu Państwa poniesionych wydatków, zarzucając mu:

- sprzeczność ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie polegającym na uznaniu, iż służebność objęta pozwem jest pozwanemu niezbędna do wywozu śmieci, w tym wielkogabarytowych i gruzu budowlanego, gdy w rzeczywistości służebność polegająca na możliwości korzystania z działki powodów „dla dojazdu do działki (...) w celu: (...) wywozu śmieci, w przypadku dokonywania przez uprawnioną spółkę robót remontowych i modernizacyjnych, a także wtedy, gdy zajdzie taka potrzeba z uwagi na działanie siły wyższej albo stanu wyższej konieczności” jest w tym zakresie bezprzedmiotowa,

- dowolność oceny zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie za wiarygodne zeznań świadka D. S.i M. P. oraz pozwanego, iż dostęp poprzez nieruchomości małżonków S.i świadka P. do nieruchomości pozwanego urządzony jest jedynie dla potrzeb obsługi robót budowlanych prowadzonych przez pozwanego w latach 2012 – 2013,

- wbrew jego stanowisku wyrażonemu w głosie do protokołu rozprawy w dniu 2 października 2013 r. Sąd przyjął, iż wiarygodność umów zawartych przez pozwanego z małżonkami S. i M. P. nie jest przez nikogo kwestionowana, gdy w rzeczywistości zakres korzystania przez pozwanego z ich nieruchomości powoduje, iż służebność objęta pozwem stała się dla pozwanego w całości zbędna i pozbawiona jakiegokolwiek znaczenia,

- istnienie służebności dojazdu na wypadek gdy taka potrzeba zajdzie z uwagi na działanie siły wyższej lub stan wyższej konieczności mieści się w dyspozycji art. 424 k.c. i nie jest formalizowany w stosunkach sąsiedzkich poprzez ustanawianie służebności, a w tym zakresie służebność od chwili jej ustanowienia nie była w ogóle wykonywana, co uzasadnia jej zniesienie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa także w części oddalanej przez Sąd Rejonowy i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu za pierwszą instancję oraz kosztów postępowania apelacyjnego.

Ponadto wniósł o ponowne przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka D. S.i M. P. w celu udowodnienia, iż pozwana Spółka nadal korzysta z ich nieruchomości w zakresie czyniącym zbędną służebność objętą pozwem, gdyż konieczność przeprowadzenia tego dowodu wynika z upływu czasu na jaki została przez nich zawarta umowa z pozwanym oraz o przeprowadzenie dowodu z fotografii dołączonych do jego głosu do protokołu rozprawy w dniu 2 października 2013 r. na okoliczności wskazane w tym głosie, gdyż potrzeba przeprowadzenia tego dowodu wynika z jego pominięcia bez uzasadnienia przez Sąd Rejonowy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda H. K. jest bezzasadna i podlega oddaleniu, gdyż poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne znajdują umocowanie w prawidłowo ocenionym materiale dowodowym, jak również wywiedzione w sposób logiczny na ich podstawie wnioski, przy prawidłowym uwzględnieniu porządku prawnego.

Podkreślenia wymaga, że dla skuteczności zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych z zebranych w sprawie materiałem dowodowym i jego błędna ocena (art. 233 k.p.c.) nie wystarcza twierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego nie odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając.

Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. nie może bowiem polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez siebie, na podstawie własnej oceny dowodów stanu faktycznego. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Zaś uwzględnienie przez Sąd w ocenie materiału dowodowego powszechnych i obiektywnych zasad doświadczenia życiowego nie usprawiedliwia zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów na tej tylko podstawie, że indywidualne i subiektywne doświadczenia strony są od tych zasad odmienne.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącym, iż cała służebność istniejąca od 1999 roku, w szczególności będąca niezbędną pozwanemu w zakresie wywozu śmieci i zapewnienia dojazdu do działki (...) w celu dokonywania robót remontowych i modernizacyjnych, a także ze względu na działanie siły wyższej, utraciła dla działki władnącej wszelkie znaczenie.

Słusznie Sąd Rejonowy podniósł, że w przedstawionym zakresie pozwana spółka musi realizować swoje potrzeby w ramach przedmiotowej służebności, mieć możliwość wywozu śmieci, w tym wielkogabarytowych, czy zapewnienia dostępu do działki odpowiednim służbom, jeżeli zajdzie taka potrzeba. Samo natomiast czasowe korzystanie z nieruchomości małżonków S. i M. P. nie uzasadnia przyjęcia, że ustalona służebność utraciła dla pozwanej spółki jakiegokolwiek znaczenie.

Chybiony jest przy tym zarzut apelującego, jakoby Sąd Rejonowy w dowolny sposób ocenił zeznania D. S. i M. P. o czasowym udostępnieniu ich nieruchomości dla potrzeb realizowanej przez pozwanego inwestycji. Zeznania te zostały ocenione prawidłowo w powiązaniu z załączonymi umowami dzierżawy gruntu, z których wynika ich cel i czasowy charakter (dla prowadzenia inwestycji budowlanej). Oceny tych zeznań nie może zmienić fakt utwardzenia terenu przez pozwanego, ponieważ obowiązek taki wynika wprost z treści umowy, ani okoliczność wykorzystywania nieruchomości tych ostatnich w celu opróżniania koszy, czy dostępu do wynajmowanych pomieszczeń. Dopiero zawarcie umowy w formie aktu notarialnego ustanawiającej na rzecz pozwanej spółki służebność gruntową odpowiadającą treści służebności wynikającej z ugody, czyniłaby zarzut skarżącego za uzasadniony.

Podkreślić w tym miejscu należy, że przepis art. 295 k.c. – zniesienie służebności bez wynagrodzenia – może znaleźć zastosowanie dopiero wówczas, gdy **służebność gruntowa nie zwiększa już w żadnym stopniu użyteczności gospodarczej nieruchomości władnącej, a więc stała się bezużyteczna**, a z taką sytuacją nie mamy do czynienia w sprawie niniejszej. Przesłanka utraty znaczenia służebności zachodzi wówczas, gdy służebność przestała przynosić jakiegokolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej, a więc gdy przesłanki ustanowienia służebności przestały istnieć (S. Rudnicki, Komentarz, 2006, s. 481; S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz, 2009, s. 562). W uzasadnieniu wyroku z dnia 26 listopada 1999 r. (III CKN 467/98, OSNCP 2000, nr 5, poz. 102) Sąd Najwyższy, dokonując wykładni art. 295 k.c., wskazał, że "przesłanką zniesienia służebności gruntowej na podstawie art. 295 k.c. jest utrata wszelkiego znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej. Przy ocenie, czy

przesłanka ta zachodzi, zbędne jest rozważanie motywów orzeczenia ustanawiającego służebność drogi koniecznej. Znaczenie służebności drogi koniecznej określa bowiem treść art. 145 § 1 k.c. Stosownie do tego przepisu, droga konieczna zapewniać ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych. Oznacza to, że droga konieczna traci wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej, jeżeli nie jest przydatna dla jej dostępu do drogi publicznej ani do budynków gospodarskich

Ponadto warto zwrócić uwagę, że ma znaczenia dla bytu roszczenia o zniesienie służebności, czy i w jakim stopniu istniejąca formalnie służebność jest uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej. Jak wynika natomiast z ustalonych okoliczności faktycznych, służebność obciążająca nieruchomość skarżącego na rzecz pozwanego ma istotne znaczenie dla nieruchomości władnącej, bowiem zwiększa jej użyteczność, co było niewątpliwie celem jej ustanowienia.

Trzeba również zauważyć, jak to poprawnie zrobił Sąd Rejonowy, że w przedmiotowej sprawie nie mają znaczenia okoliczności zawarcia przez pozwanego umów dzierżawy z innymi właścicielami sąsiednich nieruchomości, gdyż jak wynika z ustaleń faktycznych, miały one jedynie charakter czasowy. Zbędne było przy tym ponowne przesłuchiwanie w charakterze świadków właścicieli nieruchomości, którzy zawarli umowę dzierżawy na okoliczność korzystania z ich nieruchomości przez stronę pozwaną, ponieważ jak już podniesiono wyżej nie samo faktyczne korzystanie z ich nieruchomości ma znaczenie, ale prawne zagwarantowanie dostępu nieruchomości pozwanej spółki do drogi publicznej.

Z tych wszystkich względów, apelacja powoda na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 1, § 13 ust. 1 pkt 1 i § 2 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 r. 461) obciążając nimi powoda.

Z/ (...).