

Sygn. akt II Ca 2091/23

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2024 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Hubert Wicik

Protokolant: Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2024 roku w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa S. P., A. A., E. A.

przeciwko K. S., J. S. (1)

o wydanie nieruchomości oraz o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

na skutek apelacji powodów i apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego we Włoszczowie z dnia 18 października 2023 roku, sygn. akt I C 114/21

1) zmienia zaskarżony wyrok w punktach :

a) I (pierwszym) w całości i oddala powództwo o wydanie nieruchomości,

b) II (drugim) w ten sposób, że nakazuje K. S. i J. S. (1) przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez usunięcie z nieruchomości położonej we W., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta numer (...) instalacji gazowej wykonanej w sieni (korytarzu) od ulicy (...), w terminie do dnia 6 września 2024 roku, z zastrzeżeniem, że w razie niewykonania tej czynności w wyznaczonym terminie powodowie będą umocowani do jej wykonania na koszt pozwanych,

c) III (trzecim) w całości i zasądza na rzecz K. S. i J. S. (1) łącznie od S. P. kwotę 915 (dziewięćset piętnaście) złotych a od A. A. i E. A. łącznie kwotę 385 (trzysta osiemdziesiąt pięć) złotych tytułem kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia ogłoszenia orzeczenia zasądzającego te koszty do dnia zapłaty,

d) IV (czwartym) w ten sposób, że kwotę 932 złote zastępuje kwotą 1.640,30 (jeden tysiąc sześćset czterdzieści i 40/100) złotych,

e) V (piątym) w ten sposób, że kwotę 399,40 złotych zastępuje kwotą 689,67 (sześćset osiemdziesiąt dziewięć i 67/100) złotych,

f) VI (szóstym) w ten sposób, że kwotę 1.331,41 złotych zastępuje kwotą 332,85 (trzysta trzydzieści dwa i 85/100) złotych;

2) oddala obie apelacje w pozostałych częściach;

3) zasądza na rzecz K. S. i J. S. (1) łącznie od S. P. kwotę 1.416,80 (jeden tysiąc czterysta szesnaście i 80/100) złotych a od A. A. i E. A. łącznie kwotę 595,70 (pięćset dziewięćdziesiąt pięć i 70/100) złotych tytułem kosztów postępowania

apelacyjnego z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia zasądzającego te koszty do dnia zapłaty.

**Sygn. akt II Ca 2091/23**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 października 2023 roku, wydanym w sprawie I C 114/21, Sąd Rejonowy we Włoszczowie nakazał pozwanym K. S., J. S. (1) aby wydali powodom S. P., A. A. (2), E. A. łącznie część nieruchomości położonej we W., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) zajętej pod budowę kotłowni, po uprzednim rozebraniu stropu żelbetonowego nad budynkiem gospodarczym oraz urządzonego na nim tarasu- w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty uprawomocnienia się wyroku, z zastrzeżeniem, że w razie niewykonania czynności w zakreślonym terminie powodowie będą umocowani do ich wykonania na koszt pozwanych (pkt I); w pozostałej części powództwo oddalił (pkt II); koszty procesu między stronami wzajemnie zniósł (pkt III); nakazał pobrać od powoda S. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego we Włoszczowie kwotę 932 złotych tytułem nieuiszczonych wydatków (pkt IV); nakazał pobrać solidarnie od powodów A. A., E. A. na rzecz Skarbu Państwa–Sądu Rejonowego we Włoszczowie kwotę 399,40 złotych tytułem nieuiszczonych wydatków (pkt V); nakazał pobrać solidarnie od pozwanych K. S., J. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa–Sądu Rejonowego we Włoszczowie kwotę 1.331,41 złotych tytułem nieuiszczonych wydatków (pkt VI).

Sąd Rejonowy ustalił, że z nieruchomości zapisanej uprzednio w tabeli likwidacyjnej miasta W. pod nr (...) wyodrębniono w oparciu o plan wykonany w 1947 roku przez mierniczego przysięgłego A. W. działki oznaczone literami „a” i „a1”, „b”, „c”- sienie i podwórko we wspólnym posiadaniu. W wyniku założenia ewidencji gruntów w 1969 roku działki te oznaczono jako jedna działka ewidencyjna numer (...). W 1995 roku w wyniku modernizacji ewidencji gruntów działkę „a” oznaczono jako działkę numer (...), działkę „a1” jako działkę (...), działkę „b” jako działkę numer (...), działkę „c” jako działkę numer (...). Dla nieruchomości założono dwie księgi wieczyste: numer (...) dla działek „a”, „a1” i „c” o łącznej powierzchni 313m<sup>2</sup> oraz numer (...) – dla działki „b” o pow. 84m<sup>2</sup>, przy czym z księgi wieczystej numer (...) odłączona została działka „a”, obecnie nosząca numer (...), dla której założona została księga wieczysta (...). Ponadto Sąd ustalił, że S. P. i M. P. są współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) objętej księgą wieczystą (...). S. P. jest właścicielem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego we W., dla którego Sąd Rejonowy we Włoszczowie prowadzi księgę wieczystą (...). Małżonkowie A. A. (2) i E. A. są współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego we W. dla którego Sąd Rejonowy we Włoszczowie prowadzi księgę wieczystą (...). S. P. w udziale (...) oraz małżonkowie A. A. (2) i E. A. w udziale (...) są współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej numerami działek: (...), (...) położonej we W., dla której Sąd Rejonowy we Włoszczowie prowadzi księgę wieczystą (...). W dziale III księgi wieczystej numer (...) figuruje wpis: „sien i podwórze o obszarze 123m<sup>2</sup> oznaczone literą C na planie złożonym pod nr 4 do zbioru dokumentów tej księgi są wspólne i korzystać z nich mogą właściciele niniejszej nieruchomości oraz właściciele sąsiedniej nieruchomości oznaczonej na tym planie literą (...) i ich następcy”. Sąd ustalił również, że K. S. i J. S. (1) są współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej we W., oznaczonej jako działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy we Włoszczowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), w której w dziale I Sp księgi widnieje wpis: „nieruchomości tej przysługuje prawo korzystania i użytkowania we wspólnej sieni oznaczonej jako działka numer (...) obszaru 12 m kw i wspólnego podwórza oznaczonego numerem (...) obszaru 123 m kw”.

Sąd Rejonowy ustalił dalej, że działki numer (...) zabudowane są budynkami mieszkalno-usługowymi, działka numer (...) stanowi wspólną sien, zaś działka numer (...) podwórze, na którym w latach 50-tych ubiegłego wieku wybudowano 5 budynków gospodarczych (komórek). W sieni znajdowały się drewniane schody prowadzące na strych. Z dwóch komórek przylegających do wschodniej ściany budynku usługowo-mieszkalnego aktualnie należącego do pozwanego K. S. korzystali w sposób wyłączny poprzedni właściciele działki numer (...) -W. J. i B. N.. Zgodnie z ustaleniami z W. J. po zakupie nieruchomości K. S. zajął jedną komórkę na podwórzu, po zakupie udziału w nieruchomości od B. N. drugą. Aktualnie obie komórki stanowią całość obejmującą dwa pomieszczenia wykorzystywane jako kotłownia

(gazowa i węglowa). Do komórek użytkowanych przez pozwanych prowadzi jedno wejście – ze wspólnego podwórza. Na działce numer (...) znajdują się jeszcze trzy komórki, z których korzystają współwłaściciele sąsiednich działek. Umową z dnia 11 października 1994 roku (Rep. (...)) K. S. nabył od B. N. udział w wysokości 1/2 nieruchomości – placu z domem mieszkalnym oznaczonego literą „b” na planie złożonym do dokumentów księgi wieczystej Kw nr (...), obszaru 84m<sup>2</sup> położonego we W. przy ulicy (...). B. J. oświadczył w umowie, że „obecnie nieruchomość jest przy ulicy (...), oznaczona jest w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obszaru 84 m kw, wspólna sień oznaczona jest jako działka nr (...) obszaru 12 m kw, a wspólne podwórze- numerem (...) i ma obszaru 123 m kw. Jej częścią składową są jak podają dalej następujące zabudowania: dom mieszkalny murowany 4-izbowy i 2 komórki”. Po zakupie nieruchomości, w latach 1997- 1998 K. S. wykonał generalny remont należącego do siebie budynku, nadbudowy poddasza na cele mieszkalne, wymiany więźby dachowej oraz stropów drewnianych na żelbetowe, dokonał zmiany elewacji budynku. Powyższe prace wykonywane były w oparciu o projekty budowlane zatwierdzone decyzjami Burmistrza Gminy W. oraz udzielane przez ten organ pozwolenia budowlane. W tym samym czasie K. S. samowolnie i wykraczając poza zakres udzielonego pozwolenia na budowę wymienił strop nad wspólną sienią komunikacyjną, wymienił usytuowane w sieni schody drewniane prowadzące na poddasze na betonowe, w sieni zerwał posadzkę, wykonał wylewkę oraz położył płytki, wymienił drzwi od ulicy (...). Dokonał wymiany stropu nad budynkiem gospodarczym na działce numer (...), wykorzystywanym jako kotłownia, który wykorzystany został jako taras połączony z poddaszem mieszkalnym budynku pozwanego. Wymienione przez pozwanego stropy były w złym stanie technicznym. Poziom posadzki we wspólnej sieni po wykonaniu prac modernizacyjnych przez pozwanego nie został podniesiony w stosunku do stanu pierwotnego. Dach nad wspólną sienią wymieniony przez pozwanego został odpowiednio wyprofilowany. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę K. S. w 2016 roku wykonał we wspólnej sieni wewnętrzną instalację gazową, usytuowaną w całości na ścianie własnego budynku.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie pozwu w zakresie w jakim powodowie domagali się wydania części nieruchomości położonej we W., oznaczonej jako działka numer (...) zajętej pod budowę kotłowni, po uprzednim rozebraniu stropu żelbetonowego nad budynkiem gospodarczym oraz urządzonego nad nim tarasu. W ocenie Sądu, żądanie rozebrania budynku kotłowni było nieuzasadnione, skoro istniał już na gruncie w momencie nabycia nieruchomości przez pozwanych. Termin wykonania prac określony został zgodnie z żądaniem pozwu na 3 miesiące od daty uprawomocnienia się wyroku i był to okres wystarczający w stosunku do zakresu prac. W ocenie Sądu stan faktyczny sprawy pozwala przyjąć, że pomiędzy współwłaścicielami działki numer (...) i działki (...) istniało porozumienie w zakresie korzystania z usytuowanych na działce (...) komórek, zostały one podzielone pomiędzy poszczególne osoby, które korzystały z komórek w sposób wyłączny. Sąd przyjął, iż prace budowlane wykonane przez pozwanego K. S. w postaci wykonania stropu żelbetonowego, który wykorzystany został jako taras połączony z poddaszem mieszkalnym budynku pozwanego wykraczają poza treść służebności gruntowej i stanowią ingerencję w prawo własności powodów. Zdaniem Sądu, zarzut zasiedzenia budynku jest niedopuszczalny albowiem do komórek użytkowanych przez pozwanych prowadzi jedno wejście – ze wspólnego podwórza, z którego pozwani korzystali w ramach swoich uprawnień posiadaczy zależnych. Sąd wyjaśnił również, że nawet przy przyjęciu samoistności posiadania w zakresie części nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym (komórkami) nieuzasadnione jest przyjęcie dobrej wiary po stronie pozwanych. Zdaniem Sądu, skoro pozwani znali treść wpisów w księdze wieczystej, to powinni zweryfikować granice nabywanej nieruchomości nie poprzestając na oświadczeniu zbywcy złożonym w umowie. Natomiast przyjmując złą wiarę pozwanych oraz okres posiadania liczony od daty nabycia nieruchomości – 11 października 1994 roku, zdaniem Sądu do daty wytoczenia powództwa termin zasiedzenia nie upłynął. Sąd oddalił pozostałe żądania powodów, sprecyzowane ostatecznie w piśmie z dnia 1 sierpnia 2023 roku (k. 353- 354) z tych względów, że żądanie nakazania usunięcia ulepszeń jakich dokonali pozwani ocenić należy jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego mimo, iż wykonane zostały bez zgody współwłaścicieli nieruchomości. Sąd wyjaśnił, że uwzględnienie stanowiska powodów w tym zakresie prowadziłoby do dewastacji budynku. Orzeczenie o kosztach procesu zapadło w oparciu o przepis art. 100 zd. pierwsze k.p.c. Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd obciążył nieuiszczonymi wydatkami obie strony procesu w częściach równych, przy czym na powodów Sąd włożył obowiązek zwrotu wydatków w stosunku odpowiadającym wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości.

Apelację od tego wyroku wywiodły obie strony.

Pozwani zaskarżyli go w części co do punktów I, III i VI. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebranych w sprawie materiałem dowodowym poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że w dacie sprzedaży 11.10.1994 roku nie doszło do skutecznej sprzedaży nieruchomości o nr ew. (...), w której skład oprócz domu mieszkalnego (...) -izbowego wchodziły dwie komórki, stanowiące przedmiot sporu, w sytuacji, gdy poprzednicy prawni (rodzice) sprzedających B. N. oraz W. J. samodzielnie wybudowali w latach 50-tych te dwie komórki i do czasu śmierci je użytkowali jako samoistni posiadacze, tak więc przy założeniu, że pozostawali w złej wierze a datę początkową biegu zasiedzenia ostrożnie liczyć trzeba na dzień 01.01.1960 roku, to nabyli prawo własności najpóźniej w dniu 02.01.1990 roku, a więc sprzedając nieruchomość 11.10.1994 roku rodzzeństwo N. i J. nie rozporządziło ponad przysługujące im prawo własności, a żądanie dotyczące wydania przedmiotowych komórek jest bezprzedmiotowe z mocy samego prawa, zaś powodowie w tej mierze nie posiadali legitymacji czynnej.

Ponadto pozwani jako zarzut ewentualny w zakresie zaprzeczenia przez Sąd I instancji dobrej wiary przy nabyciu posiadania 2 komórek na podwórzu, zarzucili:

1. sprzeczność istotnych ustaleń poczynionych w wyroku z zebranych w sprawie materiałem dowodowym poprzez uznanie, iż małżonkowie S. w dacie nabycia nieruchomości 11.10.1994 roku nie pozostawali w dobrej wierze co do nabycia posiadania dwóch spornych komórek na podwórzu pomimo, iż w samym akcie notarialnym stanowiącym podstawę dla nabycia nieruchomości Rep. (...) wprost zostało opisane w § 1, iż częścią składową nabywanej nieruchomości są następujące zabudowania: dom mieszkalny (...) -izbowy i 2 komórki;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny, bez należytej analizy zawartej w uzasadnieniu, a to jednolitych i spójnych zeznań samego pozwanego K. S. „W akcie notarialnym pisze dokładnie, że kupiłem dom z dwoma szopkami. Ja byłem przekonany, że to moje. Strop zmieniłem ponieważ jak miała być kotłownia w jednej komórce to nie mógł być dach drewniany i trzeba zrobić strop” oraz przede wszystkim B. N. „Jak tylko zapadł wyrok i mieliśmy prawo własności to ja to sprzedałem. Notarialnie dom został odkupiony i był własnością Pana S.. Te komórki były zawsze nasze i zawsze ich używaliśmy i ja uważałem, że one należą do tej posesji” oraz treści aktu notarialnego Rep. A (...), w którym wprost zostało opisane w § 1, iż częścią składową nabywanej nieruchomości są następujące zabudowania: dom mieszkalny (...) -izbowy i 2 komórki,

a w konsekwencji błędne uznanie przez Sąd, że w powyższych okolicznościach, wobec braku sporów granicznych, potwierdzenia w treści aktu notarialnego i spokojnego posiadania przez pozwanych do daty wezwania przez powodów, pozwani nie pozostawali w dobrej wierze w dacie nabycia przedmiotowej nieruchomości, w tym dwóch komórek w podwórzu.

Pozwani złożyli również zarzut ewentualny w zakresie posiadania nieruchomości w złej wierze. Na wypadek nieuznania przez Sąd odwoławczy wcześniejszych zarzutów za usprawiedliwione, zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1/ naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść orzeczenia, tj.

1. art. 233 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny poprzez zignorowanie w wyroku Sądu I instancji faktu, iż pozwani w dacie 11.10.1994 roku nabyli samoistne posiadanie dwóch komórek znajdujących się na podwórzu od ich poprzednich posiadaczy — B. N. oraz W. J., którzy jako współspadkobiercy nabyli te komórki w drodze dziedziczenia po swoich rodzicach i sami uczestniczyli w ich budowie w latach 50-tych, kiedy budowę tych komórek przeprowadzali ich rodzice, czego skutkiem było całkowite pominięcie przez Sąd instytucji z art. 176 § 1 k.c., stanowiącego, iż do czasu posiadania obecnego posiadania doliczyć należy czas posiadania poprzednika;

2. art. 233 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 327<sup>1</sup> k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny, bez należytej analizy zawartej w uzasadnieniu, a to jednolitych i spójnych zeznań samego pozwanego K. S.: „W akcie notarialnym pisze dokładnie, że kupiłem dom z dwoma szopkami. Ja byłem przekonany, że to moje. Strop zmieniłem ponieważ jak miała być kotłownia w jednej komórce to nie mógł być dach drewniany i trzeba zrobić strop” oraz przede wszystkim B. N.: „Jak tylko zapadł wyrok i mieliśmy prawo własności to ja to sprzedałem. Notarialnie dom został odkupiony i był własnością Pana S.. Te komórki były zawsze nasze i zawsze ich używaliśmy i ja uważałem, że one należą do tej posesji. Ja miałem może 12 lat jak były budowane te komórki (1954 rok) jako młody chłopak podawałem jakieś cegły murarzowi, Remont przeprowadzali moi rodzice. W chwili gdy komórki były budowane było to własnością rodziców. Te komórki były używane przez rodziców rodzice używali te komórki odkąd sięgam pamięcią. Ojciec mieszkał tam do końca życia” oraz przywołanej treści aktu notarialnego Rep (...), w którym wprost zostało opisane w § 1, iż częścią składową nabywanej nieruchomości są następujące zabudowania: dom mieszkalny (...) -izbowy i dwie komórki i uznanie przez Sąd, że w powyższych okolicznościach, braku sporów granicznych, potwierdzenia w treści aktu notarialnego i spokojnego posiadania przez pozwanych i ich poprzedników prawnych do daty wezwania przez powodów, i uznanie, że nawet w złej wierze nie minęło 30 lat samoistnego posiadania pozwanych i ich poprzedników prawnych.

2/ naruszenie prawa materialnego, a to art. 176 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy należało doliczyć do okresu posiadania pozwanych okres posiadania ich poprzedników prawnych.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwani wnieśli o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości;
2. zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanych do niepodzielnej ręki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I i II instancję wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności.

Ponadto pozwani wnieśli o przeprowadzenie dowodu z dokumentów wskazanych w treści apelacji.

W odpowiedzi na apelację pozwanych, powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na ich rzecz kosztów procesu za postępowanie odwoławcze według norm przepisanych.

Apelację do tego wyroku wywiedli również powodowie, zaskarżając go w części, tj. w zakresie co do pkt II i w zakresie co do pkt I, w jakim wydanie nieruchomości oznaczonej jako działka (...) nie obejmuje działki zajętej pod budowę kotłowni. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego, które mogło mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tj., art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 143 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, skutkujące przyjęciem, że pozwani - mimo, że nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości, nie mają obowiązku wydania powodom:

a) części działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) (podwórza) zajętej pod budowę kotłowni, ponieważ pozwani po zakupie działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) zajęli dwie komórki wykorzystywane wcześniej przez poprzednich właścicieli w oparciu o przysługującą im służebność gruntową i urządzili tam kotłownię;

b) działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) (sieni), na której z przekroczeniem pozwolenia na budowę pozwani wymienili strop nad sienią, wymienili usytuowane w sieni schody drewniane prowadzące na poddasze z drewnianych na betonowe, wykonali wylewkę i położyli płytki a nadto wybudowali instalację gazową, wybili otwory drzwiowe w ścianach domu od strony sieni i podnieśli kalenicę dachu nad sienią przy budowie piętra użytkowego swojego domu;

2. naruszenie prawa materialnego art. 287 k.c. w zw. art. 285 § 1 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, że uprawnienia wynikające ze służebności gruntowej, polegającej na prawie korzystania i użytkowania

przez pozwanych ze wspólnej sieni i wspólnego podwórza (działek (...)) dają K. S. i J. S. (1) prawo do wykorzystywania nieruchomości powodów z przekroczeniem granic tej służebności, tj. poprzez połączenie na stałe części nieruchomości obciążonej służebnością z należącą do nich nieruchomością zabudowaną w taki sposób, że powiększona została powierzchnia ich nieruchomości kosztem nieruchomości obciążonej.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I w dalszym zakresie poprzez zobowiązanie pozwanych do wydania powodom części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) zajętej pod budowę kotłowni, po uprzednim dokonaniu rozbiórki tego budynku oraz zmianę tego wyroku pkt II w całości poprzez zobowiązanie pozwanych do:

- a) usunięcia instalacji gazowej wykonanej bez zgody powodów w sieni (korytarzu) od ulicy (...),
- b) zlikwidowania posadzki oraz prowadzących na piętro schodów budynku, wykonanych bez zgody powodów w sieni (korytarzu) od ul. (...);
- c) zamurowania otworów drzwiowych wybitych bez zgody powodów w ścianie budynku pozwanych od strony sieni (korytarzu) od ul. (...);
- d) wyrównania kalenicy dachu nad sienią (korytarzem) od ul. (...)

– w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia wyroku z zastrzeżeniem, że w razie niewykonania czynności w określonym terminie powodowie będą umocowani do ich wykonania na koszt pozwanych.

Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów (stosownie do przysługujących im udziałów) kosztów procesu według norm przepisanych za postępowanie odwoławcze. Wnieśli także o dopuszczenie dowodu z dokumentów w postaci fotografii załączonych do apelacji.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji powodów i zasądzenie na ich rzecz od powodów kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przewidzianych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powodów zasługiwała na uwzględnienie w niewielkiej części, dotyczącej instalacji gazowej. Apelacja pozwanych okazała się uzasadniona, z tą uwagą, że nie w pełni zostały uwzględnione jej wnioski dotyczące rozstrzygnięć o kosztach.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego zasadniczo są prawidłowe. Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne, z następującymi uwagami. Błędne jest ustalenie tego Sądu, że działka numer (...) stanowi wspólną sień, zaś działka numer (...) podwórze. Dokonując go Sąd Rejonowy nie uwzględnił treści opinii biegłej geodety J. S. (2), która w sposób przejrzysty przeanalizowała historię geodezyjną przedmiotowych działek. Z analizy tej wynika, że działka o obecnym numerze (...) to nie sień, tylko dawna działka „a” z budynkiem mieszkalnym, w którym obecnie ustanowiona jest odrębna własność lokali mieszkalnych, zaś powodom przysługują w niej udziały w nieruchomości wspólnej. Działka numer (...) obejmuje zaś dawną działkę „c”, zatem obejmuje zarówno obie sienie, jak i podwórze. Jedynie na jednej mapie, wadliwie sporządzonej w 1994 roku przez geodetę H. B. doszło do rozdzielenia sieni i podwórza (i nadania sieniom odrębnych numerów geodezyjnych – por. k. 247), co było błędne i nigdy nie zostało ujawnione w ewidencji gruntów, natomiast zostało przywołane w akcie notarialnym z dnia 11 października 1994 roku nabycia przez małżonków S. od B. N. udziału we współwłasności działki numer (...). Taki błędny zapis, w którym sień od ulicy (...) stanowi działkę numer (...) a podwórze działkę numer (...) znajduje się w księdze wieczystej nieruchomości pozwanych. Błędne jest także ustalenie przez Sąd Rejonowy, że dwie komórki stanowiące obecnie kotłownię, pozostającą w wyłącznym władaniu pozwanych, zostały wybudowane już w latach 50-tych ubiegłego wieku. Analizując zeznania świadka B. N. (urodzonego w (...) roku), który podawał, że pamięta jak podawał cegłę do ich budowy i miał wtedy

około 12 lat, przyjąć należało, że ich budowa miała miejsce najwcześniej w 1966 roku. Sąd Okręgowy, przy braku dokładniejszych danych, budowę tę usytuował na przełomie lat 60/70-tych ubiegłego wieku.

Dość skomplikowana problematyka prawna dotycząca ustalonego stanu faktycznego wymagała odrębnego omówienia w odniesieniu do żądania windykacyjnego (dotyczącego kotłowni wraz z zajęтым przez nią gruntem) oraz negatoryjnego (dotyczącego sieni i kalenicy dachu).

Zdaniem Sądu Okręgowego, korzystanie przez pozwanych z podwórka, w zakresie objętym żądaniem pozwu (zatem zajętego pod budynek gospodarczy wykorzystywany obecnie jako kotłownia z tarasem), mieści się w zakresie przysługującej im służebności gruntowej, ujawnionej w obu księgach wieczystych. Nie było w sprawie sporu co do tego, że pozwany, jako właścicielom nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) przysługuje służebność gruntowa, której treścią jest prawo do korzystania ze „wspólnej” sieni i podwórza, stanowiących część działki numer (...). Wedle treści wpisu w dziale III księgi wieczystej numer (...) prowadzonej dla nieruchomości obciążonej „sienią i podwórzem o obszarze 123m<sup>2</sup> oznaczone literą C na planie złożonym pod nr 4 do zbioru dokumentów tej księgi są wspólne i korzystać z nich mogą właściciele niniejszej nieruchomości oraz właściciele sąsiedniej nieruchomości oznaczonej na tym planie literą (...) i ich następcy”. Wedle zaś wpisu w dziale I-SP księgi wieczystej numer (...), prowadzonej dla nieruchomości władnącej „nieruchomości tej przysługuje prawo korzystania i użytkowania we wspólnej sieni oznaczonej jako działka numer (...) obszaru 12 m kw i wspólnego podwórza oznaczonego numerem (...) obszaru 123 m kw”. Nie ma wątpliwości, że wpisy te dotyczą tej samej nieruchomości, co było przedmiotem wyjaśnień w opinii biegłej geodety J. S. (2), która w sposób przejrzysty wyjaśniła te okoliczności. W księdze pozwanych znajduje się odwołanie do błędnej mapy sporządzonej w 1994 roku, bowiem sieni i podwórze w rzeczywistości stanowią jedną działkę ewidencyjną, oznaczoną aktualnie numerem (...), a nie dwie działki. Zdaniem powodów, korzystanie przez pozwanych z podwórza, w zakresie dotyczącym budynku kotłowni i wykonanego na jej stropie (tarasu), wykracza poza treść tej służebności, bowiem zawłaszczyli oni tę część działki włączając ją do swojej nieruchomości. Sąd Okręgowy oceny tej nie podzielił, z następujących przyczyn.

Przede wszystkim wskazać należy, że powodowie przyznali, iż samo pobudowanie tego budynku gospodarczego, dostawionego do ściany budynku stanowiącego własność pozwanych, mieściło się w treści przedmiotowej służebności gruntowej. Budynek ten postawili poprzednicy prawni pozwanych, państwo N., na przełomie lat 60/70-tych ubiegłego wieku i od tej pory wyłącznie oni z niego korzystali, dysponowali kluczami (co jest niesporne, a znalazło potwierdzenie także w zeznaniach świadków B. N. i A. K.). Wbrew twierdzeniom powodów, budynek ten nie miał charakteru prowizorycznego i nie został postawiony z zamiarem tymczasowego korzystania z niego. Odpowiadał po prostu ówczesnym, niewysokim standardom budowlanym, znacznie niższym niż obecne. Był jednak budynkiem posadowionym na fundamencie, murowanym, z płaskim dachem drewnianym pokrytym papą. Jego stan przed remontem przeprowadzonego przez pozwanych obrazuje zdjęcie nr 4 z k. 156, dodatkowo złożone na rozprawie apelacyjnej (k. 429). Porównanie tego zdjęcia ze zdjęciem dołączonym przez powodów do apelacji (k. 390) uprawnia do wniosku, że jest to ten sam budynek, którego bryła się nie zmieniła (por. np. te same otwory drzwiowe). Potwierdzeniem tego są zeznania świadków B. N. i A. K.. B. N. stwierdził, że nie zauważył, aby zmieniła się kubatura komórek. Z kolei A. K. zeznała, że pozwany odremontował komórki, zrobił taras, ale raczej nie zmienił układu ścian oraz drzwi. Porównanie stanu tego budynku przed remontem z jego stanem obecnym prowadzi do wniosku, że został wymieniony dach z drewnianego na betonowy strop, na którym pozwani urządzili jeszcze w latach 90-tych taras oraz budynek ten został otynkowany i pomalowany. Podkreślenia wymaga, że prace, które pozwani wykonali w odniesieniu do tego budynku nie zmieniły zajmowanej przez niego powierzchni działki powodów (samo jego otynkowanie z niewielkim ociepleniem nie stanowi o zmianie, bowiem poprzedni budynek miał dach wystający ponad linię ścian, na większą szerokość niż obecne ocieplenie, którego niewielką grubość widać po wygładzie otworów drzwiowych). Urządzenie tarasu na stropie tego budynku (który zastąpił dawny drewniany dach) nie ma wpływu na zakres korzystania z działki powodów, nie zwiększa jej obciążenia, bo odbywa się w ramach tej samej powierzchni zajętego gruntu. W praktyce, z perspektywy właściciela działki numer (...), nie ma żadnych istotnych zmian gdy chodzi o relację pomiędzy wykonywaniem służebności przysługującej właścicielom nieruchomości oznaczonej numerem (...) a wykonywaniem prawa własności działki numer (...). Zarówno poprzednio, jak i po nabyciu własności przez

małżonków S., w praktyce budynek ten znajdował się i nadal znajduje się w wyłącznym władaniu osób, którym przysługuje służebność gruntowa. Ani poprzednio, ani obecnie właściciele nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) nie korzystają z powierzchni gruntu zajmowanego przez ten budynek (oraz z samego budynku), co było tolerowane przez kilkadziesiąt lat do momentu uzyskania własności przez małżonków S. (jako zgodne z treścią służebności) i następnie przez dalsze ponad 20 lat po nabyciu przez pozwanych tej własności. Wbrew zarzutom powodów, budynek ten nie został na trwale przyłączony do nieruchomości pozwanych, skoro jedyne wejścia do niego są z podwórza (nie ma bezpośredniego wejścia do niego przez budynek usytuowany na działce numer (...)).

Problematyka zakresu uprawnień osoby, której przysługuje służebność gruntowa jest różnie rozstrzygana w orzecznictwie. Z art. 287 k.c. wynika, że zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współzycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Z kolei art. 288 k.c. stanowi, że służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Wykładnia tych przepisów w praktyce budzi wątpliwości w tych stanach faktycznych, w których dochodzi do pewnych zmian w zakresie wykonywania służebności na przestrzeni lat. Można spotkać różne stanowiska dotyczące tego czy do takich zmian wymagana jest formalna zmiana treści służebności, czy też treść istniejącej służebności należy wyklądać bardziej elastycznie, z uwzględnieniem postępu, zmian stosunków społeczno-gospodarczych, zmian potrzeb nieruchomości władnącej. Granica pomiędzy wykonywaniem służebności a zmianą jej treści nie jest bowiem klarowna. Nie ma też jednego uniwersalnego schematu oceny tego rodzaju stanów faktycznych. Choć przyjmuje się, że służebność nie może w całości odbierać właścicielowi wszystkich atrybutów prawa własności, to zarówno w przepisach, jak i w judykaturze spotkane są przypadki, w których za zgodne z ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest służebność gruntowa, w praktyce uznaje się takie służebności, które pozbawiają właściciela zasadniczych atrybutów prawa własności. Tak jest choćby w przypadku regulacji art. 151 k.c., wedle której zajęcie przy budowie budynku części nieruchomości sąsiedniej może prowadzić do uregulowania tego stanu poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności. Jeśli zaś chodzi o przykłady z orzecznictwa, to najbardziej czytelnym są sytuacje ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego. Sąd Najwyższy kilkakrotnie wypowiedział się w tej kwestii, przyjmując za dopuszczalną taką właśnie służebność, mimo że w praktyce wyłącza możliwość korzystania z tej części nieruchomości przez jej właściciela (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2010 roku, III CSK 41/10; III CSK 322/09, OSNC 2011/2/21; III CSK 279/09; III CSK 4/10; III CSK 9/10; III CSK 23/10). W postanowieniach tych przyjęto, że w szczególnych sytuacjach zakres treści przyznanej służebności może pozwalać właścicielowi nieruchomości władnącej na pełne korzystanie z określonej części nieruchomości obciążonej.

Nie bez znaczenia dla oceny na ile służebność może ingerować w prawo własności, jest sposób jej wykonywania, akceptowany przez wiele lat, mający charakter utrwalony. Pozwala on ustalić treść służebności kierując się wieloletnim sposobem jej wykonywania, zwłaszcza w tych przypadkach, w których treść służebności nie została w sposób precyzyjny określona. Poprzednikiem art. 287 k.c. był art. 168 dekretu z dnia 11 października 1946 roku Prawo rzeczowe, który za podstawę ustalania zakresu służebności gruntowej i sposobu jej wykonywania, obok zwyczajów miejscowych, wprost przyjmował istniejący od dłuższego czasu stan faktycznego wykonywania służebności (tzw. stan posiadania). Odwołanie w art. 287 k.c. obok zwyczajów miejscowych do zasad współzycia społecznego, nie oznacza, że długoletni sposób wykonywania służebności utracił już znaczenie. Po prostu pojęcie zasad współzycia społecznego jest szersze, bardziej elastyczne (por. Mariusz Fras, Magdalena Habdas (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, WKP 2018). W tym wypadku ten wieloletni sposób wykonywania służebności, tolerowany przez właścicieli działki stanowiącej obecnie własność powodów, w zakresie pobudowanego przez poprzedników prawnych pozwanych budynku gospodarczego (wówczas dwóch komórek murowanych) w praktyce wyłączał jednoczesne korzystanie z nich i zajętego przez nie gruntu przez właścicieli działki numer (...). Ten stan nie zmienił się do chwili obecnej, a wystąpienie z żądaniem windykacyjnym należy łączyć ze zmianą właściciela jednego z odrębnych lokali (nabyciem lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej przez S. P.) i konfliktem pomiędzy nim a pozwanymi, do którego przyłączyli się pozostali powodowie. Nie stanowi takiej zmiany to, że w budynku tym pozwani urządzili kotłownię, bowiem sposób jego wykorzystywania jawi się jako okoliczność drugorzędna, przynajmniej do momentu, gdy pozostaje zgodny z typowym przeznaczeniem tego rodzaju pomieszczeń, a do takiego typowego



przeznaczenia z pewnością należy czy to skład opału, czy kotłownia (gdy i poprzednio budynek ten w części służył właśnie jako skład opału). Podobnie jest z urządzeniem na stropie tego budynku tarasu, który pozostaje w zgodzie z pierwotną funkcją mieszkalną nieruchomości pozwanych, z tym, że w dacie ustanowienia służebności realizowaną na parterze, a obecnie na dobudowanym piętrze tego budynku.

Przy ustalaniu treści przedmiotowej służebności nie można zapominać, że w przeszłości wszystkie te działki stanowiły jedną nieruchomość. W 1947 roku uległa ona podziałowi, jednakże zamiarem tego podziału było pozostawienie obu sieni i podwórza jako części wspólnych – działka „c” (co jasno wynika z planu podziału – k. 244). Ostatecznie nie zadbano jednak o prawne pozostawienie tej części działki we współwłasności, co należy wiązać z ówczesnymi, nie najwyższymi standardami dokonywania podziałów i sporządzania aktów notarialnych. Pewną pozostałością tego zamiaru jest treść służebności zapisana w obu księgach wieczystych, w której użyto sformułowania o „wspólnej” sieni i podwórzu.

Skoro nawet powodowie przyznali, że stan, który istniał do czasu zakupu przez pozwanych własności działki numer (...) był zgodny z treścią służebności gruntowej (a stan ten polegał przecież na w praktyce wyłącznym korzystaniu przez uprawnionego ze służebności z gruntu zajętego pod budynek gospodarczy – dwie komórki i z samych komórek), to oczywistym jest, że nawet gdyby stan ten uległ zmianie na skutek działań pozwanych, to powodowie i tak nie mogliby się skutecznie domagać uwzględnienia powództwa windykacyjnego. Pozwanym nadal bowiem przysługuje tytuł prawny w postaci służebności gruntowej, dający im uprawnienie do korzystania z działki numer (...), bez zawężenia przestrzennego do określonej części tej działki. Wbrew sugestiom powodów, służebność ustanowiona pod koniec lat 40-tych ubiegłego wieku nie była tylko służebnością przechodu i przejazdu. Miała charakter szerszy i nie zawężony tylko do najkrótszego szlaku przechodu i przejazdu. Bez zmiany treści tej służebności, do której – co oczywiste – nie może prowadzić powództwo windykacyjne czy negatoryjne, tylko postępowanie przewidziane w art. 291 k.c., nie można przyjąć, że pozwani aktualnie nie posiadają żadnego tytułu prawnego do zajmowania części działki numer (...) zajętej pod budynek kotłowni. Powodowie mogliby co najwyżej żądać przywrócenia stanu nieruchomości sprzed tych zmian (oczywiście gdyby przyjąć, że pozwani wykroczyli swoim zachowaniem w podwórzu poza treść przysługującej im służebności, czego Sąd Okręgowy nie ustalił), a zatem stanu nie prowadzącego do odzyskania przez właścicieli działki numer (...) faktycznego władztwa nad tą częścią podwórza. Już z tych przyczyn powództwo windykacyjne nie mogło zostać uwzględnione, czego nie rozważył w sposób należyty Sąd Rejonowy. Sąd ten nie wyjaśnił z jakich przyczyn, przy dalszym istnieniu służebności gruntowej, pozwani powinni wydać powodom części nieruchomości zajęta przez budynek gospodarczy.

Wobec tego, że Sąd Okręgowy uznał, że korzystanie przez pozwanych i ich poprzedników prawnych z przedmiotowego budynku gospodarczego i zajętego przez ten budynek gruntu odbywało się i nadal odbywa w oparciu o istniejący tytuł prawny (służebność gruntową), nie było podstaw do uwzględnienia zarzutu pozwanych zasiedzenia własności gruntu zajętego pod budynek gospodarczy. Zrozumiałym jest, że dysponowanie takim tytułem prawnym, będącym ograniczonym prawem rzeczowym, zapewniającym pozwanym posiadanie zależne, stanowi przeszkodę do przyjmowania posiadania samoistnego, które jest podstawowym warunkiem zasiedzenia własności. Dodać jednak należy, że gdyby nie podzielić stanowiska, że korzystanie z tej części nieruchomości było i pozostaje zgodne z treścią służebności, to przyjąć należałoby, że to wykroczenie w kierunku uzyskania posiadania samoistnego nastąpiło nie dopiero z chwilą nabycia własności przez małżonków S., czy rozpoczęcia przez nich prac budowlanych (jak na to wskazywali powodowie), tylko znacznie wcześniej, bowiem za wykroczenie poza treść służebności należałoby wówczas przyjąć już pobudowanie tego budynku przez rodzinę N. na przełomie lat 60/70-tych ubiegłego wieku. Już wówczas N. uzyskali wyłączne władanie gruntem zajęтым pod tę budowę, od tej pory w sposób wyłączny korzystali z tego budynku w sposób nie uzgadniany z właścicielem. Wynika to najdobitniej z zeznań świadka B. N.. Obraz wyłącznego korzystania z tego budynku widoczny jest także w zeznaniach świadka A. K., która zeznała, że poprzednicy pozwanego korzystali z komórek na dziedzińcu, było tam drewno i chyba jakiś warsztat N.. Od przełomu lat 60/70-tych do chwili wytoczenia niniejszego powództwa niewątpliwie upłynąłby okres posiadania wymagany do zasiedzenia, nie tylko w dobrej, ale i w złej wierze, przy uwzględnieniu możliwości doliczenia posiadania poprzedników. Na marginesie, przy wątku zasiedzenia, wskazać jednak należy, że gdyby początek posiadania samoistnego datować dopiero od nabycia

własności działki numer (...) przez małżonków S. i przyjąć, że to dopiero pozwani wykroczyli swoim zachowaniem poza treść służebności (zaś ich poprzednicy prawni byli w tym zakresie posiadaczami zależnymi), to niewątpliwie nie można by przyjąć po stronie pozwanych dobrej wiary. Sama treść aktu notarialnego nabycia udziału w tej nieruchomości od B. N. (że częścią nabywanej nieruchomości są dwie komórki) niewątpliwie nie byłaby wystarczająca do przyjmowania dobrej wiary. Od nabywcy należy bowiem wymagać tak podstawowych aktów staranności jak sprawdzenie granic nabywanej nieruchomości, a w tym wypadku granice działki numer (...) wyznaczała od strony podwórza linia prosta a nie kilkukrotnie łamana, którą tworzy obrys budynku gospodarczego.

Dodać należy, że choć pozwani tytuł prawny do władania gruntem zajęтым przez kotłownię łączyli zasadniczo z zarzutem zasiedzenia a nie z przysługującą im służebnością gruntową (tak wyraźnie w apelacji), to problematyka ta, należąca do zagadnień prawa materialnego, podlegała rozważeniu przez Sąd Okręgowy z urzędu, w ramach obowiązku stosowania z urzędu, także przez sąd odwoławczy, przepisów prawa materialnego. Zresztą na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanych tytuł ten łączył już raczej alternatywnie albo z zasiedzeniem albo z przysługującą pozwany służebnością gruntową.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy – na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. - dokonał zmiany punktu I zaskarżonego wyroku w całości i oddalił powództwo o wydanie nieruchomości. Oznacza to, że przedmiotowy budynek kotłowni, łącznie z betonowym stropem wykorzystywanym jednocześnie jako taras, pozostanie we władaniu pozwanych, jako zgodnym z treścią przysługującej im służebności gruntowej.

Jeśli chodzi o powództwo negatoryjne dotyczące sieni (korytarza) od ulicy (...) oraz dachu, to zdaniem Sądu Okręgowego nie zasługiwało ono na uwzględnienie, za wyjątkiem instalacji gazowej, będącej nowym naniesieniem, które pojawiło się w przestrzeni tej sieni dopiero w 2016 roku, bez formalnej zgody właścicieli działki numer (...).

Przede wszystkim wskazać należy, że stanowisko powodów poparte przywołanym stanowiskiem judykatury (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 roku, II CKN 43/97 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1999 roku, III CKN 103/98) nie jest jedynym funkcjonującym w orzecznictwie. Argumentacja, że uprawniony ze służebności nie może rozszerzać zakresu swoich uprawnień bez zmiany treści służebności, nie przekonuje zwłaszcza w stosunku do służebności „starych”, ustanowionych wiele lat temu, gdy potrzeby nieruchomości władnącej mogły być inne, mniejsze. Sąd Okręgowy w obecnym składzie skłania się do stanowiska przeciwnego, zgodnie z którym w pewnym zakresie należy dopuszczać możliwość zmiany sposobu wykonywania służebności bez zmiany jej treści. Już w wyroku z dnia 13 września 1967 roku, II CR 313/67, OSP 1969/10/204 Sąd Najwyższy przyjął, że korzystanie zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przez właścicieli z gruntu i rozwijanie swojej gospodarki jest ekonomiczną prawidłowością. Okoliczność więc, że w związku z tym zwiększy się częstotliwość korzystania z drogi biegnącej przez grunty obciążone służebnością, nie może być uważana za rozszerzenie służebności. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że korzystanie z gruntu, zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, przez właścicieli wymaga nieraz - w miarę rozwoju gospodarczego - intensywniejszego korzystania z drogi służebnej, a w szczególności zwiększenia liczby przejazdów lub użycia innych niż dotychczas pojazdów. Nie może to być uważane za rozszerzenie służebności. Dodać należy, że w ostatnich latach generalnie dostrzegalna jest tendencja do dynamicznej wykładni przepisów regulujących służebności gruntowe, zmierzającej do szerszego wykorzystania tej instytucji. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 września 2006 roku, II CSK 112/06, Monitor Prawniczy 2006, nr 19, s. 1016, Sąd Najwyższy stwierdził wprost, że rozwój cywilizacyjny i postęp techniczny spowodowały powstanie konieczności dynamicznej wykładni przepisów o służebności. Potwierdzeniem tej dynamicznej wykładni jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2017 roku, V CSK 617/16, w którym w odwołaniu do art. 287 k.c. przyjęto, że ustanowiona służebność drogowa pozwala, co do zasady, w granicach jej społeczno-gospodarczego przeznaczenia, na wykonywanie jej także w sposób oraz w zakresie, który choć niestosowany w chwili ustanowienia, odpowiada potrzebom wynikłym z późniejszych przeobrażeń stosunków gospodarczych i społecznych, wywołanych postępem. Stanowisko to, wyrażane na gruncie służebności drogi koniecznej, jest adekwatne także do innych rodzajów służebności gruntowej.

Analizując sposób korzystania przez pozwanych z sieni, wskazać należy, że powodowie nie wykazali, aby doszło w niej do zmian, które naruszałyby ich prawo własności, wykraczając poza treść służebności (za wyjątkiem instalacji gazowej,

co do której -zdaniem Sądu Okręgowego- należało przyjąć, że jej wykonanie odbyło się już w sposób wykraczający poza przysługującą pozwany służebność). Twierdzenia powodów, że doszło do istotnych zmian w przestrzeni sieni w postaci podniesienia poziomu posadzki oraz wykonania schodów w miejsce drabiny, nie zostały potwierdzone żadnymi dowodami. Przeciwnie, zgromadzone dokumenty przeczą tym twierdzeniom zarówno w zakresie schodów, jak i posadzki. Powodowie nie zgłosili na tę okoliczność dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Pozwani z kolei złożyli zarówno dokumentację dotyczącą przebudowy ich budynku i nadbudowy piętra, jak i stanowisko Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we W. zawarte w piśmie z dnia 28.02.2022 roku skierowanym do powodów (k. 182-184). Z rzutów parteru i przyziemia tego budynku sprzed rozbudowy jednoznacznie wynika, że wówczas na poddasze (strych) prowadziła nie prowizoryczna drabina (jak dowolnie twierdził powód S. P.), tylko schody drewniane, opisane w dokumentacji jako schody na poddasze drewniane policzkowe z bali grubości 45 mm ze stopniami wpuszczonymi w belki policzkowe, wyposażone w balustradę drewnianą (por. k. 36, 37, 62). Ze stanowiska Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wynika z kolei, że nie stwierdzono podniesienia poziomu posadzki w stosunku do poziomu pierwotnego w wyniku prac w sieni wykonanych przez pozwanego. Wreszcie, z prywatnej opinii technicznej sporządzonej przez W. W., złożonej przez pozwanych należy wyprowadzić wnioski, że wbrew stanowisku powodów nie doszło do zwężenia przejścia obok schodów do szerokości jedynie 60 cm (jak na to wskazywał S. P.). W opinii tej wskazano, że przejście to spełnia wymagania w zakresie obowiązujących parametrów technicznych drogi ewakuacyjnej (zatem nie jest węższe niż 80 cm). Powodowie nie przedstawili żadnego dowodu na to, że obecne przejście jest węższe niż to, które istniało gdy w sieni znajdowały się poprzednie, drewniane schody. Trudno za miarodajne uznawać w tym zakresie zeznania powoda S. P., który twierdził, że poprzednio żadnych schodów nie było, tylko drabina (tak na oględzinach sądowych). Dodać należy, że także z zeznań świadków B. N. i A. K. wynika, że na strych wchodziło się nie po drabinie tylko po drewnianych schodach, a ich zdaniem obecne schody zostały wykonane w tym samym miejscu co poprzednie drewniane. B. N. zeznał, że od zawsze były drewniane schody na ich strych, a te nowe schody są w tym samym miejscu tylko cementowe, podobnej wielkości jak stare. Z kolei A. K. stwierdziła, że dawniej były schody drewniane, mniej więcej w tym samym miejscu co betonowe. W tej sytuacji powodowie nie mogli domagać się usunięcia tych schodów z sieni, dodajmy, że istniejących tam już od około 25 lat. Fakt, że pozwani na piętrze swojego budynku dokonali nadbudowy i wykorzystują je na cele mieszkaniowe, gdy poprzednio był tam strych, nie czyni zasadnym żądania usunięcia schodów. Nawet jeśli zwiększyła się częstotliwość korzystania z tych schodów, to – jak wyżej wskazano – tego rodzaju zmiana w granicach społeczno-gospodarczego przeznaczenia służebności, pozwala na wykonywanie jej także w sposób oraz w zakresie, który choć niestosowany w chwili jej ustanowienia, odpowiada potrzebom wynikłym z późniejszych przeobrażeń stosunków gospodarczych i społecznych, wywołanych postępowaniem. Niezależnie od częstotliwości korzystania, samo istnienie schodów, o tym samym zasięgu przestrzennym i umiejscowieniu jak poprzednie, mieści się w treści służebności. Wobec tego i tak nie można było skutecznie domagać się ich usunięcia. Co do żądania zamurowania otworów w ścianie, to skoro powodowie przyznali, że ściana ta należy już do budynku pozwanych (tak ich pełnomocnik na rozprawie apelacyjnej), to istnienie w niej otworów nie narusza własności działki powodów. Zresztą część tych otworów była w tej ścianie znacznie wcześniej niż nabycie nieruchomości przez pozwanych, co obrazują rzuty budynku sprzed przebudowy. Wreszcie, gdy chodzi o żądanie dotyczące kalenicy dachu, to powodowie nie wykazali, aby w tym zakresie nastąpiły zmiany, ingerujące w ich prawo własności. Przeprowadzona kontrola nadzoru budowlanego nie wykazała, aby w zakresie dachu, w wyniku prac przeprowadzonych przez pozwanych, doszło do zmian ingerujących we własność powodów. W przywołanym już piśmie z dnia 28.02.2022 roku wskazano, że co się tyczy zmiany kształtu dachu nad wspólną sienią, to przeprowadzona kontrola potwierdziła jedynie istnienie w tym miejscu odpowiedniego wyprofilowania połaci dachowej, które odprowadza wody opadowe od ściany budynku K. S.. Powodowie, poza swoimi zeznaniami, w tej części zresztą ogólnikowymi, nie zaoferowali żadnych dowodów na tę okoliczność. Nawet zgłoszona przez nich świadek A. K. w istocie nie rozumiała na czym polega problem z obecnym dachem. Zeznała, że dach pozwanego nieznacznie wystaje ponad dach S. P. i ona nie wie w czym to przeszkadza. Samo żądanie zostało zresztą sformułowane w sposób na tyle ogólnikowy (domaganie się wyrównania kalenicy dachu nad sienią), że wydany zgodnie z nim wyrok i tak nie nadawałby się do wykonania. Do ustalenia czy w zakresie konstrukcji dachu nastąpiły jakieś zmiany, na ile istotne, czy obejmujące działkę numer (...), wymagana byłaby opinia biegłego z zakresu budownictwa, a takiego

wniosku powodowie nie formułowali w postępowaniu apelacyjnym (podobnie jak i zarzutu niezasadnego pominięcia dowodu z opinii biegłego przez Sąd Rejonowy, który zresztą nie dotyczył tej okoliczności).

Dodać należy, że nie bez znaczenia dla oceny czy wykonane w sieni prace modernizacyjne, remontowe (wymiana schodów, remont posadzki, wybicie otworów drzwiowych) naruszają własność powodów, jest faktyczny charakter tej części nieruchomości powodów. Stanowi ona sień (korytarz), zatem pomieszczenie przechodnie, którego funkcji nie można zmienić dopóki przedmiotowa służebność istnieje. Wykonane schody, remont posadzki, czy wybicie otworów drzwiowych, to prace związane właśnie z tą funkcją tego pomieszczenia przechodniego, pełniącego rolę komunikacyjną.

Uzasadnione wreszcie jest sięgnięcie do regulacji art. 289 § 1 k.c. Zgodnie z nią, w braku odmiennej umowy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej. Przyjmuje się, że ten obowiązek obejmuje swoim zakresem zarówno obowiązek wybudowania odpowiednich urządzeń, jak i późniejsze ich utrzymywanie w należyтым stanie, nie wyłączając remontów, wymiany (tak w odniesieniu do służebności drogi koniecznej w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2010 roku, II CSK 30/10). Pozwani wskazywali, że zarówno schody drewniane jak i posadzka były w złym stanie i z tego powodu zdecydowali się na wymianę kilkudziesięcioletnich schodów na nowe oraz na prace związane z posadzką. Co istotne, w całości ponieśli koszty tych prac, podobnie jak i koszty wymiany drewnianego dachu budynku gospodarczego na dach (strop) betonowy i nie domagali się od właściciela działki numer (...) współdziałania w tych kosztach. Wskazać także należy, że choć prace budowlane w sieni oraz wymiana stropu nad budynkiem gospodarczym i urządzenie na tym stropie tarasu zostały dokonane z przekroczeniem wydanego pozwolenia na budowę, to ich zgodność ze sztuką budowlaną została potwierdzona kontrolą następczą, co pozwani wykazali złożonym dokumentem. Chodzi o decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we W. z dnia 26.07.2022 roku, Znak: (...), umarżającą w całości postępowanie administracyjne wszczęte z urzędu w sprawie wykonanych samowolnie i zakończonych robót budowlanych (por. k. 198-200). W decyzji tej Inspektor stwierdził, że roboty te nie naruszają obowiązujących przepisów, nie wymagają żadnych dodatkowych robót budowlanych w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem, nie stanowią zagrożenia dla użytkowników budynku lub osób postronnych i mogą być bezpiecznie użytkowane.

Jedyną nową, łatwo uchwytną zmianą, która nastąpiła w obrębie sieni i nie była związana z jej funkcją komunikacyjną, było zlokalizowanie w niej przez pozwanych instalacji gazowej (częściowo widocznej na zdjęciach dołączonych do apelacji). Jej wykonanie nastąpiło około 2016 roku, bez uzyskania formalnej zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości numer (...). Pozwany ograniczył się w tym zakresie do twierdzeń, że sąsiadka ustnie powiedziała mu, że jeśli robi na swojej ścianie, to ją to nie interesuje i nie jest wymagana jej zgoda, jednakże to wyjaśnienie, nie dość, że nie dotyczące wszystkich współwłaścicieli tej działki, to nie zostało potwierdzone innymi dowodami. Od inwestora można wymagać uzyskania formalnych zgód na tego rodzaju inwestycje, czego pozwani zaniechali. Fakt, że pozwani uzyskali na przeprowadzenie tej instalacji zgodę stosownych organów (do których kompetencji nie należy ocena czy planowana inwestycja nie narusza czyjejs własności) oraz, że samo wykonanie instalacji nie narusza przepisów prawa budowlanego (co wykazała kontrola następcza), nie oznacza, że nie doszło w tym zakresie do naruszenia prawa własności powodów. Wskazać należy, że zgodnie z art. 288 k.c. służebność powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Regułę tę w przypadku nowych naniesień, należy wyklądać w ten sposób, że uprawniony ze służebności powinien w pierwszej kolejności starać się wykonać je z wykorzystaniem swojej nieruchomości, a dopiero gdyby było to niemożliwe lub łączyło się ze znacznymi trudnościami, może rozważać wykorzystanie do tego nieruchomości innej osoby obciążonej służebnością. W tym wypadku pozwani w żadnej mierze nie wykazali, że nie było możliwe wykonanie instalacji gazowej w całości z wykorzystaniem wyłącznie ich nieruchomości numer (...). Ograniczyli się do ogólnikowych twierdzeń w tym zakresie (por. odpowiedź na pozew). Dodać należy, że stanowisko Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we W. zawarte w piśmie z 28.02.2022 roku, że cały zakres robót budowlano-instalacyjnych dotyczących wykonania wewnętrznej instalacji gazowej został przeprowadzony w obrębie wyłącznej własności inwestora, nie było wiążące dla sądów orzekających w obecnym postępowaniu. Jest to oczywiste, a wynika nawet z tego pisma Inspektora,

w którym wyraźnie zaznaczono, że zaistniały spór ma charakter własnościowy, a jego rozstrzygnięcie należy do wyłącznej kompetencji sądu powszechnego. Inspektor analizował to, czy przeprowadzona inwestycja ma wpływ na nieruchomości sąsiednie (czy ogranicza możliwość zabudowy terenów przyległych) i z tej perspektywy nie dopatrywał się nieprawidłowości naruszających obowiązujące przepisy prawa budowlanego (a nie prawa własności działki numer (...), bo do tej oceny nie był uprawniony). Skoro nie było w sprawie sporu, że granica pomiędzy sienią a działką pozwanych przebiega po ścianie budynku pozwanych (a sama ściana należy już do tego budynku), to wykonanie tej instalacji na tej ścianie oznacza jej wykonanie w przestrzeni stanowiącej własność powodów. Na marginesie wskazać należy, że skoro z okoliczności przyznanych przez powodów wynika, że granica ich nieruchomości przebiega po ścianie sieni, a nie przez środek grubości tej ściany, to nie jest wykluczone, że usunięcie instalacji gazowej z sieni może polegać także na jej umieszczeniu w tej ścianie (poprzez wkucie się w nią), a nie tak jak to ma teraz miejsce na ścianie, oczywiście gdyby było to technicznie możliwe, zgodne z zasadami bezpieczeństwa i stosownymi przepisami budowlanymi. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo negatoryjne w zakresie instalacji gazowej, dokonując zmiany zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., o czym orzekł w punkcie 1b) wyroku. Sąd ustalił termin 3 miesięcy (do dnia 6 września 2024 roku) na wykonanie przez pozwanych prac dotyczących tej instalacji gazowej, z zastrzeżeniem, że w przypadku jego niedochowania powodowie będą umocowani do wykonania tej czynności na koszt pozwanych. Termin ten Sąd Okręgowy uznał za wystarczający, tym bardziej, że pozwani w żadnym ze stanowisk zajmowanych w tej sprawie nie zarzucali, że jest on zbyt krótki.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w I instancji oparto na regulacji art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Uwzględniając oświadczenie pełnomocnika powodów z rozprawy apelacyjnej co do wartości żądania windykacyjnego i negatoryjnego, Sąd Okręgowy przyjął, że powodowie wygrali sprawę jedynie w 1/8 części (uwzględniono tylko jedno z czterech żądań negatoryjnych, oddalono żądanie windykacyjne). Koszty poniesione przez powodów wyniosły 2.317 zł, obejmując opłatę od pozwu 500 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa 17 zł i wynagrodzenie adwokackie 1.800 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 4, § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U.2023.1964 t.j. Należy im się zatem 289 zł. Pozwani wygrali sprawę w 7/8 części, a poniesione przez nich koszty wyniosły 1.817 zł, w tym 1.800 zł wynagrodzenia adwokackiego i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Należy im się zatem 1.589 zł. W ramach stosunkowego rozdzielenia kosztów należy się pozwany łącznie od powodów 1.300 zł. Kwotę tę Sąd Okręgowy rozbił na powodów zgodnie z przysługującymi im udziałami w działce numer (...) ( (...) małżonkowie S. i (...) S. P.). Dało to do zasądzenia na rzecz pozwanych łącznie od małżonków A. łącznie kwotę 385 zł, a od S. P. kwotę 915 zł, w obu przypadkach z odsetkami ustawowymi za opóźnienie naliczanymi zgodnie z art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.

Zmianie podlegało też rozstrzygnięcie o kosztach sądowych, stosownie do końcowego wyniku sprawy. Nieuiszczone wydatki pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa wyniosły 2.662,83 zł (koszt opinii biegłej geodety i oględzin sądowych). Wydatki te w 7/8 częściach powinni ponieść powodowie (przy dalszym rozbić na (...) i (...)) oraz w 1/8 pozwani. Na powoda S. P. przypadło więc 1.640,30 zł, na małżonków A. łącznie 689,67 zł, a na małżonków S. łącznie 332,85 zł, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 1 d), e), f) wyroku.

W pozostałych częściach obie apelacje podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., przy czym oddalenie apelacji pozwanych wynikało jedynie z częściowego nieuwzględnienia ich żądania kosztowego, w ramach którego domagali się odzyskania od powodów całości poniesionych kosztów procesu.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na regulacji art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 100 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Również tu Sąd Okręgowy przyjął zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów w zakresie apelacji powodów (która została uwzględniona w 1/8 części, bowiem jedynie w zakresie jednego z żądań negatoryjnych). Koszty poniesione przez powodów w zakresie tej apelacji wyniosły 1.400 zł (przy uwzględnieniu prawidłowej wartości przedmiotu zaskarżenia 7.995 zł a nie omyłkowo wskazanej 20.000 zł, zatem w konsekwencji niższej opłaty od tej apelacji 500 zł, a nie 1.000 zł oraz przy uwzględnieniu wynagrodzenia adwokackiego od tej wartości 900 zł, zgodnie z § 2 pkt 4, § 7 pkt 3, § 10 ust. 1 pkt 1 w/w rozporządzenia). 1/8 z tej kwoty daje 175 zł należne powodom. Koszty poniesione przez pozwanych w zakresie tej apelacji wyniosły 900 zł, stanowiące wynagrodzenie ich

pełnomocnika będącego adwokatem (ustalone w oparciu o tę samą podstawę prawną). Pozwanym należy się zatem 787,50 zł. W ramach stosunkowego rozdzielenia kosztów pozwanym należy się z tej apelacji od powodów 612,50 zł. Co do zaś apelacji pozwanych, to uwzględniając jej przedmiot (żądanie windykacyjne) apelacja ta została uwzględniona w całości. Nie ma tu znaczenia częściowe nieuwzględnienie wniosku o koszty postępowania pierwszoinstancyjnego. Pozwanym należy się zatem całość poniesionych kosztów procesu od własnej apelacji wynoszących 1.400 zł, w tym 500 zł opłaty od apelacji i 900 zł wynagrodzenia adwokackiego, ustalonego na podstawie § 2 pkt 4, § 7 pkt 3, § 10 ust. 1 pkt 1 w/w rozporządzenia. Łącznie uwzględniając obie apelacje, pozwanym należy się zatem od powodów 2.012,50 zł, które należało rozbić na powodów zgodnie z udziałami (...) i (...). Dało to do zasądzenia łącznie od małżonków A. na rzecz pozwanych łącznie 595,70 złotych, a od S. P. na rzecz pozwanych łącznie 1.416,80 zł, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 3 wyroku. O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonych kosztów Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

SSO Hubert Wicik