

Sygn. akt V CSK 617/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa E. B. (...) oraz Wspólnoty Lokalowej (...) w B.
przeciwko B. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o ochronę służebności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 20 stycznia 2017 r.,
skargi kasacyjnej powodów: J. Z., A. W. i Wspólnoty Lokalowej (...) w B.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 23 maja 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację
i rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego
(pkt 2 i 3) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Członkowie Wspólnoty (...) i Wspólnota Lokalowa (...) przy ul. C. w B.
pozwem z dnia 22 grudnia 2011 r. wnieśli o:

1) nakazanie stronie pozwanej usunięcia usytuowanych na działce nr 68/14
w B. na szlaku służebnym przechodu i przejazdu do działki nr 68/11 zapór,
uniemożliwiających swobodne wykonywanie służebności,

2) zakazanie czynienia jakichkolwiek przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu wskazanej służebności pomiędzy oznaczonymi budynkami.

Pismem z dnia 1 marca 2012 r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu o ustalenie, że służebność, której dotyczy spór, uległa zmianie za zgodą stron i obecnie ma wskazany w tym piśmie przebieg.

Sąd Okręgowy wyrokiem częściowym z dnia 10 czerwca 2015 r. oddalił powództwo w zakresie obu żądań zawartych w pozwie (punkt 1 sentencji); umorzył postępowanie w sprawie z powództwa jednego z członków Wspólnoty, który cofnął pozew (punkt 2 sentencji); odstąpił od obciążenia powodów kosztami postępowania (punkt 3 sentencji). Wyjaśnił, że wydał wyrok częściowy, dlatego że co do jednego z powodów, który zmarł, postępowanie zostało zawieszone. W wyroku brak odniesienia do żądania zgłoszonego w piśmie z dnia 1 marca 2012 r.

Powodowie są właścicielami lub współwłaścicielami lokali w domu handlowym (...) na nieruchomości władnącej. W domu handlowym (...), położonym w centrum miasta, znajduje się wiele niedużych sklepów oraz punktów usługowych. W dniu 16 grudnia 1996 r. przy sprzedaży przez Zakład (...) SA powodom prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. C., obejmującej działki nr 55-68/11, oraz prawa własności posadowionych na niej budowli - budynku magazynowego i wiaty magazynowej - zostały ustanowione nieodpłatnie na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych i właścicieli nieruchomości nabytych przez powodów dwie służebności gruntowe, obciążające nieruchomość, w skład której wchodzi działka nr 68/14; jedna służebność - spokojnego, stosownie do potrzeb, przejazdu i przechodu przez bramę znajdującą się w budynku przy ul. C., druga służebność – spokojnego, stosownie do potrzeb, przejazdu i przechodu pomiędzy budynkiem dotychczasowego oddziału przędzalni a budynkiem przy ul. C., z zastrzeżeniem, że jej wykonywanie nie może utrudnić racjonalnej przebudowy istniejących budynków oraz zabudowy terenu, a w przypadku wybudowania docelowych dróg w obrębie kompleksu budynków przy ul. C. i W. - będzie wykonywana po tych drogach. Nieruchomość obciążoną nabyła B. 2 sp. z o.o. w W., poprzedniczka prawna B. sp. z o.o. w W. Na nabytej nieruchomości

wybudowane zostało duże centrum handlowe. Pozwolenie budowlane zakładało taki przebieg szlaku służebnego, jaki zgodnie z tym pozwoleniem wykonano i jaki obecnie istnieje (wykonany szlak tylko częściowo przebiega przez działkę nr 68/14). Wcześniej dostęp do drogi służebnej był otwarty. Po wybudowaniu centrum handlowego podlega on ograniczeniom. Na szlaku służebnym pomiędzy budynkiem dotychczasowego oddziału przędzalni a budynkiem, w którym znajdują się lokale powodów, zainstalowano, na początku i na końcu, bramki, otwierane za pomocą karty; na końcu postawiono ponadto bramę zamykaną automatycznie. Właścicielom oraz najemcom lokali wydawane są przepustki. Pracownicy ochrony żądają okazania przepustki, a w razie nieokazania przepustki, porównują dane osobowe z posiadaną listą i dopiero na tej podstawie decydują o zezwoleniu na wjazd. Nie wpuszczają klientów i dostawców towaru. Taka kontrola jest uciążliwa. Powodowie sprzeciwiają się jej. Dochodzi do sprzeczek z ochroną. Przejazd samochodów z zaopatrzeniem drugą drogą służebną, prowadzącą przez bramę przy ul. C., jest możliwy tylko do godziny 10 i po godzinie 19. Przez bramę przy ul. C. nie mogą przy tym przejechać samochody ciężarowe. Klienci mogą dotrzeć do domu handlowego (...) tylko pieszo.

W ocenie Sądu Okręgowego Wspólnota Mieszkaniowa (...) nie miała legitymacji czynnej w sprawie.

Uwzględnienie żądania usunięcia zapór na szlaku służebnym nie było zdaniem Sądu Okręgowego zasadne, dlatego że skutkowałoby uczynieniem spornej służebności „służebnością drogi publicznej”, tj. dostępnej wszystkim. Sąd Okręgowy uznał zainstalowanie bramek przez właściciela nieruchomości obciążonej i sprawowaną przez niego kontrolę nad korzystaniem ze szlaku służebnego przy użyciu bramek za działania racjonalne, nienaruszające treści służebności ustanowionej na rzecz właścicieli nieruchomości, na której znajduje się dom handlowy (...).

Oddalając żądanie zakazania czynienia powodom jakichkolwiek przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu służebności pomiędzy budynkiem dotychczasowego oddziału przędzalni a budynkiem, w którym znajdują się lokale powodów, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że uprawnieni do korzystania z ustanowionej

służebności są tylko właściciele nieruchomości władnącej, najemcy, pracownicy właścicieli i najemców oraz członkowie rodzin właścicieli i najemców pracujący w domu handlowym (...). Prawa takiego nie mają dostawcy towaru i klienci, gdyż przysługiwanie im takiego prawa oznaczałoby zrównanie szlaku służebnego z drogą publiczną.

Powodowie wnieśli apelację. W toku postępowania apelacyjnego spółka B. sp. z o.o. zbyła obciążoną nieruchomością na rzecz N. sp. z o.o. w W.

Wyrokiem z dnia 23 maja 2016 r., wydanym przeciwko B. sp. z o.o., Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punkcie dotyczącym kosztów postępowania przez uchylenie tego punktu. Wyjaśnił, że zaskarżony wyrok był wyrokiem częściowym nie tylko ze względu na zawieszenie postępowania wywołanego pozwem jednego z powodów, który zmarł, ale także ze względu na nierozstrzygnięcie o żądaniu powodów zawartym w piśmie z dnia 1 marca 2012 r., wobec czego, zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c., niedopuszczalne było orzeczenie w tym wyroku o kosztach. Postanowieniem wydanym tego samego dnia Sąd Apelacyjny także umorzył postępowanie wywołane zażaleniem strony pozwanej na zawarte w wyroku Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

W pozostałym zakresie, tj. co do rozstrzygnięcia o obu żądaniach objętych pozwem, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 23 maja 2016 r. oddalił apelację powodów. Co do żądania usunięcia zapór podzielił stanowisko zajęte przez Sąd Okręgowy. Co do żądania zakazania czynienia przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu służebności na odcinku pomiędzy oznaczonymi budynkami zajął częściowo odmienne stanowisko. Wypowiedział, że do kręgu osób uprawnionych do korzystania ze służebności należało zaliczyć również dostawców towaru i klientów sklepów oraz punktów usługowych. Mimo to, również to żądanie nie mogło zostać uwzględnione, dlatego że pozwana spółka, względem której żądanie to zostało skierowane, zbyła obciążoną nieruchomością przed zakończeniem postępowania apelacyjnego. W tych okolicznościach nie miało też znaczenia, zdaniem Sądu Apelacyjnego, to, że Wspólnota Lokalowa (...), miała, w jego ocenie, inaczej niż przyjął uznał Sąd Okręgowy, legitymację czynną w sprawie.

Podstawę skargi kasacyjnej stanowią zarzuty naruszenia art. 192 pkt 3 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez niezastosowanie oraz zarzuty naruszenia art. 222 § 2 w związku z art. 251 k.c. przez błędną wykładnię.

Sąd Najwyższy, zważył, co następuje:

1. Artykuł 192 pkt 3 k.p.c. stanowi, że z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej.

Zgodnie z tym przepisem, z chwilą doręczenia pozwu następuje podmiotowa stabilizacja postępowania. Zbycie w toku instancji, jak i w toku postępowania kasacyjnego, rzeczy lub prawa, objętych sporem, tj. zbycie w toku instancji, jak i w toku postępowania kasacyjnego, rzeczy lub prawa, na które powołuje się powód, zgłaszając żądanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2012 r., II CSK 306/11), nie pozbawia zbywcy legitymacji procesowej, mimo utraty materialnoprawnej podstawy legitymacji procesowej. Postępowanie może się toczyć nadal z jego udziałem. Ma miejsce pełna kontynuacja postępowania. Wydane w takim przypadku orzeczenie dotyczy pierwotnych stron, ale ma rozszerzoną prawomocność; staje się prawomocne także wobec nabywcy. Instytucja ta, o procesowych tylko, wskazanych wyżej skutkach (por. co do takiego tylko charakteru jej skutków np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2009 r., III CSK 54/09), służy ochronie interesów strony, która w procesie jest przeciwnikiem zbywcy.

Powód w procesie o ochronę służebności gruntowej (art. 222 § 2 w związku z art. 251 k.c.) żąda wydania odpowiednich zakazów lub nakazów w celu zapewnienia mu niezakłóconego korzystania z nieruchomości służebnej w granicach treści przysługującej mu służebności, ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej (ewentualnie użytkownika wieczystego), a ciążącej na nieruchomości służebnej ze skutkiem wobec każdorazowego jej właściciela (ewentualnie użytkownika wieczystego). Niewątpliwie więc w takim procesie powód, zgłaszając jako obecny właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości władnącej żądanie ochrony służebności,

skierowane do obecnego właściciela nieruchomości obciążonej (użytkownika wieczystego), formułuje swoje żądanie w ścisłym związku z nieruchomością służebną; żądane zakazy lub nakazy mają dotyczyć tej rzeczy, chronić prawo, które ogranicza właściciela (użytkownika wieczystego) tej rzeczy. Zbycie przez pozwanego nieruchomości służebnej w toku postępowania przed jego prawomocnym zakończeniem, jak i w toku postępowania kasacyjnego, wchodzi więc niewątpliwie w zakres zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c. z wskazanymi wyżej skutkami. W skardze kasacyjnej zasadnie zatem zarzucono naruszenie tego przepisu przez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie zasady pełnej kontynuacji postępowania, na której oparte jest rozwiązanie przyjęte w tym przepisie - czyli kontynuowania postępowania tak, jakby do zbycia nie doszło.

2. Sformułowanie żądania zakazania czynienia jakichkolwiek przeszkód w spokojnym i stosownym do potrzeb wykonywaniu służebności oraz uzasadnienie tego żądania nie pozostawiają, według ustaleń Sądu Apelacyjnego, wątpliwości, że powodowie w pozwie domagali się udostępnienia szlaku służebnego, którego dotyczy to żądanie, także dostawcom towaru i klientom, co ma związek z przeznaczeniem nieruchomości władnącej, od chwili jej nabycia przez powodów i ustanowienia służebności, do prowadzenia na niej działalności handlowo-usługowej.

Za mieszczące się w ramach wykonywania służebności przez właściciela nieruchomości władnącej lub jej użytkownika wieczystego uznaje się także korzystanie z nieruchomości obciążonej w granicach treści służebności przez osoby reprezentujące ich prawa. Zaliczają się do tych osób w szczególności ich domownicy i pracownicy oraz dzierżawcy i najemcy nieruchomości władnącej wraz z domownikami i pracownikami. W przypadku służebności drogowej zapewniającej - tak jak w niniejszej sprawie - łączność z drogą publiczną nieruchomości, która jest wykorzystywana do prowadzenia działalności handlowo-usługowej, za osoby reprezentujące prawa właściciela lub użytkownika wieczystego na równi z pracownikami należy również uznawać dostawców towaru. Korzystanie przez z nich z nieruchomości obciążonej w granicach treści służebności mieści się zatem w ramach wykonywania służebności przez właściciela nieruchomości władnącej lub jej użytkownika wieczystego. Taką ocenę narzuca przeznaczenie nieruchomości

władnącej i dostosowany do niego cel ustanowionej służebności; jej społeczno - gospodarcze przeznaczenie. Nie inaczej, z tych samych przyczyn, należy ocenić korzystanie z nieruchomości obciążonej w granicach treści służebności przez klientów sklepów i punktów usługowych znajdujących się na nieruchomości władnącej. Zasadnie zatem skarżący domagają się objęcia ochroną na podstawie art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 251 k.c. również dostawców towaru i klientów w przypadkach uniemożliwienia im korzystania z nieruchomości obciążonej w granicach treści służebności.

3. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części (art. 285 § 2 k.c.). Powinna być wykonywana jednak w taki sposób, aby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej (art. 288 k.c.).

Zakres służebności gruntowej, której źródłem jest umowa, i sposób, w jaki ma być wykonywana, określa przede wszystkim wola stron, przy uwzględnieniu - oczywiście - także, jak w przypadku wszystkich innych czynności prawnych, skutków, jakie łączą z tą umową: ustawa, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (art. 56 k.c.). Umowa o ustanowienie służebności gruntowej może mieć w zależności od potrzeb uzasadnionych okolicznościami danego przypadku różny stopień szczegółowości. Przykładowo w umowie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu mogą strony zamieścić postanowienia określające czas korzystania z drogi w oznaczony sposób: kiedy można przechodzić, a kiedy przejeżdżać, godziny przejazdu, częstotliwość przejazdów, rodzaj dopuszczonych pojazdów, czy wszystkie osoby reprezentujące prawa właściciela mogą zarówno przechodzić, jak i przejeżdżać, czy też tylko niektóre z nich mogą przechodzić i przejeżdżać, a pozostałe wyłącznie przechodzić.

Zgodnie z art. 287 k.c., zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się w braku innych danych według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Znaczenie tego przepisu w odniesieniu do służebności gruntowej ustanowionej na podstawie umowy jest jednak ograniczone ze względu na daleko idącą jego zbieżność z regulacją art. 56 k.c. Zacieśnia się w istocie do zastąpienia przy określeniu zakresu i sposobu

wykonywania służebności gruntowej ustanowionej umową „ustalonych zwyczajów”, o których mowa w art. 56 k.c., „zwyczajami miejscowymi”.

Przyjmuje się, 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 postępowaniem (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 września 1967 r., II CR 313/67 i 14 maja 2014 r., III CZPO 14/14 oraz dotyczące ich wypowiedzi piśmiennictwa).

W świetle poczynionych wyjaśnień, nie ma podstaw do przyjęcia, że sporna służebność nie obejmuje swoją treścią możliwości przejazdu samochodem osobowym lub dostawczym, w czasie, kiedy uzasadnia to funkcjonowanie sklepów i punktów usługowych, przez wszystkich z wchodzących w sprawę w grę grup osób reprezentujących prawa powodów jako użytkowników wieczystych i właścicieli, na rzecz których tę służebność ustanowiono. Umowa nie przewiduje w tym względzie żadnych ograniczeń. Nie daje do nich podstaw także społeczno-gospodarcze przeznaczenie tej służebności, ani w chwili jej ustanowienia, ani obecnie. Standardem w rozpatrywanych stosunkach jest korzystanie z samochodu, także przez klientów. Na ocenę tę nie mogą mieć wpływu ograniczenia wynikające z przepisów o ruchu drogowym. Ograniczenia wynikające z przepisów o ruchu drogowym mogą utrudnić dotarcie do domu handlowego położonego w centrum miasta i w ten sposób stworzyć przeszkodę w skorzystaniu z omawianej służebności, ale nie mogą rzutować na samą ocenę treści tej służebności.

Za nieobjęciem treścią spornej służebności możliwości przejazdu samochodem osobowym lub dostawczym, w czasie, kiedy uzasadnia to funkcjonowanie sklepów i punktów usługowych, przez wszystkich z wchodzących w sprawę w grę grup osób reprezentujących prawa powodów jako użytkowników wieczystych i właścicieli, na rzecz których tę służebność ustanowiono, nie przemawia także potrzeba dostosowania sposobu wykonywania tej służebności do zmian w stosunkach społeczno-gospodarczych. Po pierwsze, takich zmian w zakresie mogącym mieć wpływ na samą potrzebę korzystania lub niekorzystania

z samochodu w rozpatrywanych stosunkach nie stwierdzono. Po drugie, uwzględnienie zmian w stosunkach społeczno-gospodarczych, o których mowa, przejawia się w przystosowaniu sposobu lub zakresu wykonywania służebności do zmienionych warunków, a nie w rezygnacji z wykonywania służebności w określonym zakresie wskutek takich zmian. Do ograniczenia zakresu służebności lub uwolnienia się od niej z powodu zmiany stosunków służą inne środki prawne (art. 291 i 294 k.c.).

W konsekwencji, pozbawienie możliwości przejazdu sporną drogą służebną samochodem osobowym lub dostawczym w czasie, kiedy uzasadnia to funkcjonowanie sklepów i punktów usługowych, przez którąkolwiek z wchodzących w sprawę w grę grupę osób reprezentujących prawa powodów jako użytkowników wieczystych i właścicieli, na rzecz których służebność ustanowiono, mieści się w zakresie zastosowania art. 222 § 2 w związku z art. 251 k.c. - a zatem uzasadnia udzielenie ochrony przewidzianej w tych przepisach.

Osobną kwestią z punktu widzenia zastosowania art. 222 § 2 w związku z art. 251 k.c. są ograniczenia w wykonywaniu spornej służebności wynikające z zainstalowania bramek i z działań pracowników ochrony nieruchomości obciążonej. Jak wiadomo, służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej. Bezpieczeństwo nieruchomości obciążonej może w niektórych sytuacjach wymagać zainstalowania przy wjeździe na szlak służebny, z każdej strony, bramek i monitorowanie ruchu na tym szlaku. Nie powinno to jednak zakłócać korzystania ze służebności. Jeżeli więc wszystkim użytkownikom drogi służebnej zapewni się możliwość bezzwłocznego, płynnego otwierania bramek, osobiście przez udostępnienie odpowiednich urządzeń, lub za pośrednictwem innej osoby, zainstalowanie i funkcjonowanie bramek na szlaku służebnym należy uznać za korzystanie z nieruchomości obciążonej w sposób, który nie narusza służebności. Podobnie należy ocenić samo monitorowanie ruchu na drodze służebnej.

Nie można natomiast zaakceptować na szlaku służebnym prowadzącym do nieruchomości, na której funkcjonuje dom handlowo-usługowy, dalej idących,

stosowanych przez stronę pozwaną w sprawie, działań, uzasadnianych potrzebą ochrony nieruchomości obciążonej, jak w szczególności wymaganie sporządzenia listy „osób uprawnionych”, czy żądanie, aby właściciel lokalu handlowego towarzyszył klientowi przy przejeździe. Działania takie zakłócają korzystanie ze służebności i stanowią jej naruszenie.

To, na której działce leży sporna służebność, nie powinno mieć znaczenia, gdyż służebność obciąża nieruchomość, a nie działkę (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 527/12).

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.